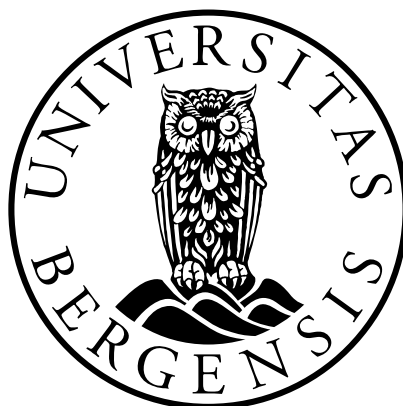


# Strandeierens utfyllingsrett i sjø

Kandidatnummer: 186879

Veileder: Ernst Nordtveit

Antall ord: 14992



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10. desember 2013

## **Innholdsfortegnelse**

1. Innledning.....	3
2. Den rettshistoriske utviklingen av strandeierens eierrådigheter i sjøen.....	7
3. Utenlandsk rett.....	10
3.1. Dansk rett.....	11
3.2. Svensk rett.....	11
4. Strandretten.....	12
4.1. Begrep.....	12
4.2. Grunnleggende hensyn og formålsbetraktninger.....	13
4.3. Rettslig grunnlag og nærmere innhold.....	14
5. Utfyllingsretten.....	16
5.1. Grunnleggende hensyn.....	16
5.2. Prinsippet om utfyllingsrett.....	17
5.3. Utfyllingsrettens innhold.....	19
5.3.1. Tradisjonelle beføyelser og nye utnyttelsesmåter.....	19
5.3.2. Er utfyllingsretten en enerett eller førsterett?.....	21
5.3.3. Oppsummering.....	23
5.4. Utfyllingsrettens utstrekning.....	24
5.4.1. «Sektorprinsippet».....	24
5.4.2. Yttergrenser.....	28
5.5. Vern mot inngrep og konkurrerende interesser.....	30
5.5.1. Innledning.....	30
5.5.2. Alminnelige vilkår for å konstatere krenkelse.....	31
5.5.2.1. Vesentlighetskravet.....	31
5.5.2.2. Vern for fremtidig utnyttelse av sjøen.....	33
5.5.3. Konflikt med allemannsretter.....	36
5.5.4. Konflikt med andre strandretter.....	37
6. Oppsummering.....	38
7. Litteratur- og kilderegister.....	40

## 1. Innledning

### 1.1 Bakgrunn og tema

Det er sikker norsk rett at strandeieren, dvs. den som har eiendomsrett til fast eiendom ved sjøen, som hovedregel også eier et stykke utover i sjøen.<sup>1</sup> Etter tradisjonell lære trekkes den alminnelige eiendomsgrensen<sup>2</sup> i saltvann ved marbakken, hvor sjøbunnen faller brått et stykke fra land.<sup>3</sup> Hvis man ikke kan påvise marbakke på rimelig dybde, eller i rimelig avstand fra land, trekkes eiendomsgrensen på to meters dyp, målt ved middels lav vannstand (tometerskoten). Der det er brådypt ved land, og man hverken har marbakke eller kan anvende tometerskoten, har Høyesterett relativt nylig lagt til grunn at strandeierens eiendomsrett opphører i strandkanten.<sup>4</sup>

Utgangspunktet er at strandeieren har eksklusiv rett til å utnytte sjøområdet innenfor eiendomsgrensen. Dette følger av den tradisjonelle definisjonen av eiendomsretten, som gir innehaveren rett til å «utøve all den rådighet som det ikke er særlig hjemmel for å unnta»,<sup>5</sup> jfr. Brækhus & Hærem (1964), s. 69. Utenfor den alminnelige eiendomsgrensen er utgangspunktet at alle kan utnytte de muligheter som ligger der, f.eks. ved å sette ut bøyer, krabbeteiner eller oppdrettsanlegg.<sup>6</sup> Dette kan vi kalle det «eierløse» sjøområdet.<sup>7</sup> Begrensninger i allmennhetens handlingsfrihet i det eierløse sjøområdet følger gjerne av offentligrettslige regler, eller mer interessant i denne sammenheng: strandretten. Som vi skal komme nærmere inn på senere har strandeieren et knippe særretter utenfor den alminnelige eiendomsgrensen, herunder rett til sjøverts adkomst, fortøyning av båt, bading og den såkalte utfyllingsretten, jfr. Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 42. Gjelsvik, som introduserte begrepet strandrett, definerte det som «de fordele, som følger av, at en fast eiendom grænser mot havet eller ferskvand».<sup>8</sup> Dette omfattet først og fremst strandeierens rett til å komme til og fra eiendommen med båt (tilflottsretten), og ble opprinnelig ansett for en restkategori, ved

---

<sup>1</sup> Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 31, og Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn), avsnitt 31.

<sup>2</sup> Unntak kan følge av særskilt rettsgrunnlag, typisk avtale eller lokal sedvanerett, jfr. Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 46 og Rt. 1979 s. 1099 (Svanevågen).

<sup>3</sup> Lilleholt (2009), s. 208.

<sup>4</sup> Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet). Som vi skal komme tilbake til fikk avgjørelsen blandet mottakelse i juridisk teori, jfr. særlig Baldersheim (2011), s. 287-308.

<sup>5</sup> Jfr. også Falkanger (2006), s. 41. I den såkalte Hjemfallsrett-saken i Rt. 1918 s. 401, ble eiendomsretten definert slik: «Eiendomsretten til en gjenstand er etter en formentlig fastslaat definition retten til at raade over sin eiendom med de almindelige indskrænkninger, som flyter umiddelbart av loven eller retsordenen.»

<sup>6</sup> Falkanger (2013), s. 57-58 og 103, Myklebust (2010), s. 88 flg. og NOU 1988:16 s. 52 flg.

<sup>7</sup> Falkanger (2013), s. 99.

<sup>8</sup> Gjelsvik (1936), s. 44.

siden av etablerte rettigheter som utfyllingsretten og retten til tangforekomster.<sup>9</sup> Nyere rettspraksis og majoriteten i juridisk teori har imidlertid slått dem sammen og definert strandretten som en samlebetegnelse på *alle* særrettene strandeieren har til sjøområdet utenfor eiendomsgrensen, jfr. særlig Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet), Rt. 1987 s. 629 (Oksval båthavn), Rt. 1996 s. 1457 (Tokeneskilen), Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn), Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), NOU 1988:16 s. 28-29 og Falkanger (2013), s. 100. For enkelthets skyld legges dette også til grunn i denne avhandlingen, selv om enkelte hevder at strandretten er et «samleomgrep for strandeigaren sine private rettar *uavhengig* av den generelle eiendomsgrensa»<sup>10</sup> og andre vegrer seg for å se nytten av et «altomgripende» begrep som strandrett overhodet.<sup>11</sup>

Temaet for avhandlingen er strandeierens utfyllingsrett, som tradisjonelt blir beskrevet som strandeierens rett til å «fylle opp eller bygge utover eiendomsgrensen» i sjøen, jfr. Falkanger (2013), s. 105. Dette omfatter blant annet retten til å anlegge brygge, båtanlegg, molo og andre lignende innretninger.<sup>12</sup> Selv om begrepet «utfyllingsrett» kan virke noe snevert i denne sammenheng, legges det til grunn at det både dekker strandeierens rett til å fylle ut og bygge på sjøgrunnen og retten til å sette ut flytende innretninger på sjøoverflaten, jfr. Rt. 1961 s. 1411 (Nøsteboden), s. 1117 og Lunde (1998), s. 732.

## 1.2 Problemstilling

Problemstillingen som skal drøftes nærmere er hvilket omfang utfyllingsretten har med hensyn til innhold og utstrekning, herunder hvilket vern den har mot konkurrerende tiltak. Et viktig spørsmål i denne sammenheng er i hvilken grad strandeieren kan nekte andre å utnytte sjøområdet utenfor eiendomsgrensen, under henvisning til at tiltaket krenker strandeierens utfyllings- eller utbyggingsplaner, jfr. f.eks. Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet), hvor strandeierne anførte forgyves at plasseringen av et oppdrettsanlegg et stykke utenfor eiendomsgrensen var i strid med strandretten.

## 1.3 Avgrensninger

Avhandlingen tar først og fremst sikte på å drøfte de privatrettslige sider av utfyllingsretten. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at strandretten ikke kan ses løsrevet fra de offentligrettslige regler, som nærmest «spøker» i bakgrunnen. Plan og bygningsloven, havne-

---

<sup>9</sup> NOU 1988:16 s. 29 flg. og Brækhus & Hærem (1964), s. 70.

<sup>10</sup> Se Myklebust (2010), s. 40.

<sup>11</sup> Baldersheim (2009), s. 101.

<sup>12</sup> NOU 1988:16 s. 31 og Nordtveit (1990), s. 56.

og farvannsloven, og andre offentligrettslige lover og forskrifter, legger alle vesentlige føringer for strandeierens utøvelse av strandretten. De aller fleste utfyllings- og byggetiltak på sjøen krever f.eks. byggesøknad og offentlig tillatelse, jfr. plan og bygningsloven § 20-1 flg. Det er videre antatt at sjøområdet utenfor den alminnelige eiendomsgrensen er omfattet av det alminnelige byggeforbudet i strandsonen.<sup>13</sup> Med hensyn til utplassering av bøyer, båtanlegg og lignende innretninger, må strandeieren i tillegg ta tilbørlig hensyn til allmennhetens rett til ferdsel til sjøs. Dette fremgår av havne- og farvannsloven § 27, som krever at tiltak som kan tenkes å påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten på sjøen, må godkjennes av kommunen. Strandeierens handlingsfrihet med hensyn til utfylling og bygging i smale sund og fjorder, samt ved ferdselsleder innenfor skjær og holmer, er derfor strengt begrenset.<sup>14</sup>

Naboretten legger også føringer for hvordan strandeieren kan utnytte sjøområdet utenfor den alminnelige eiendomsgrensen. Det kreves blant annet at strandeieren tar hensyn til omgivelsene med tanke på å begrense støy og forurensning, og at eventuelle byggetiltak ikke frarøver naboene utsikten eller medfører andre ulemper som overskrider terskelen for hva en nabo rimeligvis behøver å finne seg i, jfr. grannelova § 2 og Rt. 1996 s. 1457 (Tokeneskilen). Av hensyn til avhandlingens omfang går jeg ikke nærmere inn på dette.

Det ligger også utenfor avhandlingen å gjøre nærmere rede for eventuelle rettsvirkninger av rettsstridig utfylling eller av at andre krenker strandeierens utfyllingsrett. Som påpekt av Lunde vil rettsvirkningene ofte gå ut på «pålegg om flytting, fjerning eller riving og/eller skadebotansvar og vederlagskrav».<sup>15</sup> Man kan også tenke seg muligheten for straffansvar, jfr. særlig plan- og bygningsloven §§ 32-9, jfr. 32-8.

I underrettspraksis og juridisk teori er det antatt at strandretten både gjelder for saltvann og ferskvann, jfr. f.eks. RG 1989 s. 1008 (Mjøsa).<sup>16</sup> Oppmerksomheten i denne avhandlingen vil imidlertid først og fremst være rettet mot de konflikter og spørsmål som gjerne, og kanskje aller helst, oppstår i sjøen. Strandeierens rettigheter i innsjøer, elver og andre vassdrag skal således ikke behandles nærmere.

Avhandlingen berører heller ikke spørsmål som oppstår der det har dannet seg lokale sedvaner, eller annen lokal praksis, som kan tenkes å etablere særordninger med hensyn til

---

<sup>13</sup> Se plan- og bygningsloven § 8-1 og Myklebust (2010), s. 157 flg.

<sup>14</sup> Reusch (2012), s. 117.

<sup>15</sup> Lunde (1998), s. 732.

<sup>16</sup> Jfr. også Lunde (1998), s. 731.

strandeierens rettigheter i sjøen.<sup>17</sup> Det anses tilstrekkelig å påpeke at slike lokale forhold, herunder eventuelle avtaleinngåelser mellom strandeieren og andre involverte parter, kan medføre at strandretten må vike, jfr. Rt. 2011. s. 556 (Spellsundet), avsnitt 46.

Endelig avgrenses det mot spørsmål om hvem som kan være rettsinnehaver, eller rettssubjekt, for strandretten. Foruten strandeieren er det antatt at tomtefesteren, og andre med begrensede rettigheter til fast eiendom ved sjøen, også kan inneha enkelte strandretter, jfr. Rt. 1924 s. 1039 (Stenkjær Eggebogen), Rt. 1989 s. 902 (Nordstranda), s. 908 og Rt. 1989 s. 285 (Vargavågen), s. 289. Hvilke rettigheter det i så fall er snakk om, og hvor omfattende de er, må avgjøres «på grunnlag av ei tolking av rettsgrunnlaget som ligg til grunn for det rådvelde som dei einskilde pretendentar har i strandsona.»<sup>18</sup> Det ligger utenfor avhandlingen å gå nærmere i inn på dette, og den videre drøftelsen tar som utgangspunkt at rettssubjektet eier stranden.

#### 1.4 Materiale og metodiske utfordringer

Strandretten bygger i det vesentlige på ulovfestet rett. Dette gjør at man må se til rettspraksis, juridisk teori, sedvanerett og reelle hensyn for å klarlegge rettighetenes innhold. Det foreligger for øvrig et lovforslag vedrørende «Eigedomsgrenser og administrative inndelingsgrenser» i NOU 1988:16, som blant annet berører strandeierens rettigheter i sjøen. Selv om lovforslaget ikke er tatt til følge, bygger det på grundige overveielser og en detaljert gjennomgang av rettspraksis og juridisk teori, som også kan være av verdi i dag. Hvilken rettskildevækt slike lovforslag har, utover deres generelle overbevisningskraft, kan nok diskuteres. I alminnelighet bør de betraktes på linje med juridisk teori, jfr. Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 39 og 43.

Omfanget av strandeierens strandretter kan ofte by på tvil, både med tanke på innhold og vern mot konkurrerende interesser, jfr. f.eks. Rt. 1989 s. 285 (Vargavågen), hvor retten foretok en konkret interesseavveining mellom hensynet til strandeierens rett til å anlegge brygge og allmennhetens rett til fiske. I mangel av klare føringer fra Høyesterett får sedvanerett, reelle hensyn og juridisk teori en mer fremtredende rolle enn man kanskje er vant med fra andre rettsområder. Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet) er illustrerende. Her fant Høyesterett at plassering av oppdrettsanlegg utenfor eiendomsgrensen ikke kunne likestilles med de «tradisjonelle beføyelser som strandretten innbefatter», og at man ikke kunne innrømme strandeieren en

---

<sup>17</sup> Neergaard (1984), s. 319.

<sup>18</sup> Lunde (1998), s. 734.

såpass verdifull enerett uten hjemmel i lov. Som det ble gjort et poeng av i dommen bygger strandretten på gammel sedvanerett og rettsoppfatninger med lange historiske røtter. Man står derfor overfor vanskelige avveiningsspørsmål når man skal forsøke å tilpasse strandretten samfunnsutviklingen og nye utnyttelsesmåter. Eldre rettskilder, særlig høyesterettspraksis og sedvanerett, kan selvsagt gi verdifull veiledning. Men rettsanvenderen er også avhengig av å se fremover og ta i bruk reelle hensyn for å utvikle og tilpasse strandretten det moderne livet i strandsonen.

## 1.5 Struktur

For å danne et bakteppe gjøres det innledningsvis kort rede for den rettshistoriske utviklingen av strandeierens eierrådigheter i sjøen (kapittel 2), før det gis en enkel oversikt over rettstilstanden i Danmark og Sverige (kapittel 3). Videre gjøres det nærmere rede for strandrettens rettslige grunnlag og innhold (kapittel 4). Etter den generelle gjennomgangen av strandretten drøftes utfyllingsretten særskilt (kapittel 5), med sikte på å avklare hvilke rettigheter strandeieren har med hensyn til utfylling og bygging i sjøområdet utenfor eiendomsgrensen, hvor langt utfyllingsretten strekker seg utover i sjøen, og hvor sterkt strandeierens utfyllingsrett står i konflikt med konkurrerende interesser. Avslutningsvis gis det en kort oppsummering og et sammenfattet svar på avhandlingens overordnede problemstilling (kapittel 6).

## 2. Et streiftog gjennom den rettshistoriske<sup>19</sup> utviklingen av strandeierens eierrådigheter i sjøen

Fra gammelt av var ikke folk «så opptekne av ei grense for ein generell eigersrett; det viktige var kven som hadde retten til dei ulike utnyttingsmåtene.».<sup>20</sup> Man nøyde seg derfor med å regulere retten til å utnytte bestemte naturressurser eller andre ilanddrevne goder, herunder tang, skjell og fisk.<sup>21</sup> Gulatingsloven (ca. år 1100-1200), bolk V, avsnitt 93, la eksempelvis til grunn at strandeieren hadde retten til «sel eller fisk innenfor marbakken», og strandet hval, jfr. bolk IX, avsnitt 149.<sup>22</sup> Den grunnleggende oppfatningen var at «dei muligheter eller lunnende som var i nærområdet skulle høyre til dei som budde nærast til og

---

<sup>19</sup> Jeg skiller ikke mellom rettshistorie og gjeldende rett, i betydningen regler som var og regler som er. Meningen er å beskrive hvordan reglene som gjelder i dag har vokst frem.

<sup>20</sup> Lilleholt (2000), punkt 3.1.

<sup>21</sup> Baldersheim (2011), s. 289.

<sup>22</sup> Gulatingsloven (ca. 1100-1200), Oversatt av Knut Robberstad, Oslo 1937.

dette gjaldt både i utmark og utover sjøen.»<sup>23</sup> Dette var lite forenlig med romerretten, som hadde stor innflytelse på europeisk rett frem til 1800-tallet.<sup>24</sup> Romerne lærte at sjøen var «res communes omnium»<sup>25</sup>, dvs. fri og tilhørte alle, jfr. Brandt (1878) s. 35, som fremholdt at «[r]omerretten betraktet de seilbare Floder tilligemed den til samme stødende Strandbred ganske som offentlig Ejendom.» Sjøen og stranden var med andre ord «eit fellesgode som ingen, verken privatpersonar eller staten, kunne rå over.»<sup>26</sup> Det var blant annet «fritt fram» med hensyn til utfylling og bygging, forutsatt at pretorene (embetsmennene) godkjente det og tiltaket ikke var til ulempe for andre, jfr. Digesta 41.1.4 og 41.1.50.<sup>27</sup>

Læren om en alminnelig eiendomsgrense kan hevdes å ha sitt utspring fra juridisk teori og rettspraksis fra midten og slutten av 1800-tallet,<sup>28</sup> jfr. blant annet Brandt (1870), s. 330, Aschehoug (1870), s. 386, Rt. 1856 s. 682 (Skiptskaptein Boeck) og Rt. 1889 s. 33. I sistnevnte sak, som angikk spørsmålet om hvem som hadde rett til å hente ut skjell fra havbunnen, uttalte Høyesterett prinsipielt at eiendomsretten «omfatter ogsaa den tilgrænsende af Havet stadig bedækkede Del af Grunden, indtil det Punkt, hvor det egentlige Dyp begynder, og altsaa indtil den N.L. 5-12-17 nævnte Strand- eller Marbakke».<sup>29</sup> Rettssetningen om at strandeieren som hovedregel har eiendomsrett ut til marbakken har senere blitt slått fast en rekke ganger i Høyesterett utover på 1900-tallet, og regnes i dag som sikker gjeldende rett, jfr. senest Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 31.

Den subsidiære tometerskoten ble utviklet i juridisk teori på slutten av 1800-tallet, jfr. særlig Helland (1891), s. 57. Regelen ble senere lagt til grunn rettspraksis i løpet av 1900-tallet og anses i dag for uomtvistet,<sup>30</sup> jfr. Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 31. Hvor eiendomsgrensen går der det er brådypt ved land, derimot, har lenge vært et omdiskutert og uavklart spørsmål.<sup>31</sup> I juridisk teori ble det hevdet at «landeigaren eig botnen så langt ut at han får nokonlunde same rådvelde som marbakkeline vanleg gjev».<sup>32</sup> Spørsmålet kom imidlertid

---

<sup>23</sup> Robberstad (1952), s. 13-15 og Rt. 1989 s. 500 (Brunlanæs).

<sup>24</sup> Myklebust (2010), s. 95.

<sup>25</sup> Nygard (1974), s. 131.

<sup>26</sup> Sunde (2006), s. 361.

<sup>27</sup> Myklebust (2010), s. 95.

<sup>28</sup> NOU 1988:16 s. 26 og Myklebust (2010), s. 94.

<sup>29</sup> Rt. 1889 s. 33, s. 36.

<sup>30</sup> Se NOU 1888:16 s. 27 flg. og Baldersheim (2009), s. 100. Med «uomtvistet» menes at de aller fleste er enige om at regelen gjelder de lege lata. Hvorvidt den er god, de lege ferenda, er et annet og omdiskutert spørsmål, jfr. særlig Baldersheim (2011), s. 301-303.

<sup>31</sup> Reusch (2011), s. 16.

<sup>32</sup> Se NOU 1988:16, s. 29 og Falkanger (2013), 101 flg., med henvisning til Robberstad, sitert av Austenå i Kart og plan 1984 s. 318.



på spissen og fikk etter alt å dømme sin endelige avklaring i Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet).<sup>33</sup> Tvisten stod mellom Kristiansund kommune og en rekke strandeiere som hevdet at kommunens bygging av båthavn krenket naboenes eiendomsrett. Høyesterett gjorde en grundig gjennomgang av det foreliggende rettskildematerialet og slo fast at «det ikke er tilstrekkelige rettskildemessige holdepunkter for på ulovfestet grunnlag å fastsette en generell regel om eiendomsrett i sjøen ved brådyp, som supplerer reglene om marbakke og to meters dyp».<sup>34</sup> Som nevnt er dommen sterkt kritisert av Baldersheim i «*Eigendomsrett og Høgsterett på djupt vatn*», Jussens Venner 2011, hvor han blant annet omtaler den med ord som «dryg kost å lesa», «rekvisitt fra bakvendtland»,<sup>35</sup> og hevder at Høyesterett har sviktet rollen som rettsutvikler.<sup>36</sup> Hvorvidt kritikken er berettiget vil det føre for langt å gå nærmere inn på her.

Den alminnelige eiendomsgrensen har aldri representert en definitiv yttergrense for strandeierens rettigheter i sjøen. Allerede Brandt og Aschehoug la til grunn at yttergrensen kunne være forskjellig med hensyn til hvilke råderetter det er snakk om. Aschehoug argumenterte eksempelvis for at den alminnelige eiendomsgrensen ikke gjaldt for strandeierens enerett til å «optage sten, ler og sand Ligeledes til at bygge brygger eller fyle ut i Landet», mens Brandt la tilsvarende til grunn at strandeieren hadde enerett til å «opføre faste Indretninger paa Grunden, saavel som at indlemme landet.»<sup>37</sup> Den generelle rettsoppfatningen var at «den, der eier Grund til Søn ogsaa i en vis Udstrækning er eneberettiget til at udnytte de økonomiske Fordele, som den nærmest Tilstødende Havgrund giver, og som ikke paa Grund af særegne Retsregler ere undtagne.», jfr. Rt. 1896 s. 500 (Brunlanæs), s. 505.

Til tross for noe motstand, er det Aschehoug og Brandts «funksjonelle» forståelse av eiendomsrettsbegrepet som preger norsk rett i dag. Det er på denne bakgrunn «fullt adekvat» å se utfyllingsretten, eller andre strandretter, som deler av eller funksjoner ved eiendomsretten, jfr. læren om «den fortynnede eiendomsrett».<sup>38</sup> Helland (professor i gruvedrift og geologi) fikk således ikke gjennomslag da han hevdet at det var «begrepsstridigt» å operere med forskjellige eiendomsgrenser for forskjellige utnyttelsesmåter.<sup>39</sup> I Rt. 1891 s. 57 skrev han blant annet at «[e]iendomsretten er det *universelle* Herredømme over Tingen i dens Totalitet»,

---

<sup>33</sup> Reusch (2011), s. 17, som beskriver dommen som en «viktig prinsipiell avklaring på et hittil uløst tingsrettslig spørsmål.»

<sup>34</sup> Se Rt. 2011 s. 556 avsnitt 45.

<sup>35</sup> Baldersheim (2011), s. 299.

<sup>36</sup> Baldersheim (2011), s. 307-308.

<sup>37</sup> Aschehoug (1870), s. 387 og Brandt (1870), s. 230.

<sup>38</sup> Falkanger (2013), s. 100, Austenå (1983), s. 12 flg. og Nordtveit (1990), s. 54.

<sup>39</sup> NOU 1988:16, s. 27.

og at man ikke kan «eie havgrund til en Grændselinie når det gjelder Østers, til en anden Grændse, naar det gjelder Agnskjæl, til en tredje Grændse naar det gjelder Tang eller Evjemark.»

Begrepet strandrett ble som nevnt introdusert av Gjelsvik. I boken *Norsk Tingsret* fra 1926 skrev han at det var en «selvstendig ret» som «ikke [har] noget at gjøre med spørsmålet om, hvor langt eiendomsretten gaar ut i havet».<sup>40</sup> Med hensyn til spørsmålet om hvilke «beføielser strandretten gir», begrenset han seg til å påpeke at tilflotsretten var den «viktigste», og at strandeieren blant annet hadde retten til landslott (fiskeavgift), «opgrundet land» og erstatning, dersom bebyggelse utenfor eiendomsgrensen påførte strandeieren ulemper.<sup>41</sup> Gjelsviks definisjon av strandretten som et knippe rettigheter strandeieren har i tillegg til dem som følger av eiendomsretten, har i ettertid vært den rådende oppfatningen i rettspraksis og juridisk teori, jfr. Brækhus & Hærem (1964), s. 69-70, Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet) og Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 41.

### **3. Utenlandsk rett**

#### **3.1 Innledning**

Når man skal klarlegge og drøfte rettsreglene i sitt eget land kan det ofte være nyttig å se til utenlandsk rett, enten som inspirasjonskilde eller for å sette ens eget rettssystem i en større sammenheng. I Norge er det vanlig å vise til svensk og særlig dansk rett når man ønsker å sammenligne nasjonale regler med utenlandske. Den viktigste årsaken til dette er at de skandinaviske landene står hverandre nært med hensyn til felles kultur og rettshistorie. Eventuelle forskjeller blir på denne bakgrunn mer interessante, og det er eksempelvis nærliggende å tenke seg at en velfungerende løsning i Sverige, også kan fungere i Norge. Når det gjelder reglene om strandeierens rettigheter i sjøen blir det imidlertid hevdet at det er begrenset hvor mye inspirasjon det er å hente fra våre skandinaviske naboer.<sup>42</sup> Som fremhevet av Lilleholt er det «det få områder innafor formuejussen som er så spesifikt nasjonale som reglane om fast eigedoms rettsforhold.»<sup>43</sup> Det kan derfor argumenteres for at de norske forholdene i strandsonen, med tanke på tradisjonell bebyggelse, utnyttelse av naturressurser og topografiske forhold, skiller seg såpass fra våre naboland at deres rettslige løsninger ikke ville passet like godt i Norge, uten betydelige tilpasninger. Hensikten med den påfølgende

---

<sup>40</sup> Gjelsvik (1926), s. 44.

<sup>41</sup> Gjelsvik (1926), s. 44 flg.

<sup>42</sup> Myklebust (2010), s. 50.

<sup>43</sup> Lilleholt (2000), punkt 1.

oversikten over dansk og svensk rett er således først og fremst å gi et enkelt *innblikk* i nabolandenes privatrettslige regler om strandeierens rettigheter til sjøen.

### 3.2 Danmark

I Danmark opphører strandeierens eiendomsrett ved «havstokken», dvs. der land og vann møtes ved alminnelig høy vannstand.<sup>44</sup> Sjøen er med andre ord eierløs. Dette kalles det «kontinentale» eller «romerske» system,<sup>45</sup> og bygger på sikker, langvarig sedvanerett med røtter tilbake til Jyske Lov (1241) og Christian Vs Danske lov (1683).<sup>46</sup> Bakgrunnen for regelen er at man ønsker at sjøen skal være et fellesgode. Dansk rett har heller ingenting som minner om det norske begrepet «strandrett».<sup>47</sup> Strandretten er snarere en betegnelse på de rettigheter *staten* har til «forstranden», dvs. dit høyvannet når og ut til seildypet.<sup>48</sup> Den danske strandeier står imidlertid ikke maktesløs overfor tiltak som begrenser eller vanskeliggjør nytteverdien av å ha eiendomsrett til fast eiendom ved sjøen. Naboretten gir et minstevern mot støy, forurensning, tap av utsikt og andre ulemper fra sjøsiden.<sup>49</sup> I motsetning til Norge og Sverige, hvor naboretten er regulert i lov, følger dette av ulovfestet rett. Med hensyn til fiske og uttak av naturressurser som tang, skjell og stein, er utgangspunktet at sjøen er åpen for alle.<sup>50</sup> Strandeieren har for øvrig ingen prioritert rett til å fylle ut, bygge eller sette ut permanente innretninger på sjøen.<sup>51</sup> Man ser det heller slik at strandeieren, på lik linje med alle andre, må søke om offentlig godkjenning, jfr. sml. den tilsvarende romerrettslige regelen i *Digesta* 41.1.4 og 41.1.50.

### 3.3 Sverige

I Sverige har man lovregulert eiendomsgrensene i sjøen. Det følger av lag (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde § 1, at havet er «allmänt vattenområde», dvs. eierløst i den utstrekning det ikke tilhører strandeieendommene.<sup>52</sup> Hovedregelen er at eiendomsretten omfatter «allt vatten inom trehundre meter från fastlandet» eller øyer som er minst 100 meter lange, målt ved middels høy vannstand, jfr. § 2. Der det er langgrunt strekker eiendomsretten seg ut til tremeters dyp. Dette innebærer en betydelig utvidelse av strandeierens rådvelde i

---

<sup>44</sup> NOU:1988:16 s. 97 og Nygaard (1974), s. 131.

<sup>45</sup> Nygaard (1974), s. 131.

<sup>46</sup> Myklebust (2010), s. 61.

<sup>47</sup> Myklebust (2010), s. 68.

<sup>48</sup> NOU 1988:16, s. 98 og Myklebust (2010), s. 62.

<sup>49</sup> Myklebust (2010), s. 63.

<sup>50</sup> Falkanger (1987), s. 37.

<sup>51</sup> Myklebust (2010), s. 62.

<sup>52</sup> NOU 1988:16, s. 102.

strandsonen, sammenlignet med norsk rett. I utgangspunktet har ikke den svenske strandeieren særretter utenfor eiendomsgrensen.<sup>53</sup> Man opererer således ikke med begrepet strandrett, slik vi kjenner det i Norge. En nærliggende forklaring på dette er at eiendomsretten er såpass omfattende at strandeierens interesser anses for tilstrekkelig ivaretatt.<sup>54</sup> Det er likevel antatt at strandeieren har et *visst* vern for retten til å komme til og fra eiendommen med båt (tilflottsrett), og rett til å la mindre brygger og sjøhus strekke seg inn på naboens sjøområde, så lenge tiltaket ikke er til ulempe for ham,<sup>55</sup> jfr. lag (1998:812) med særskilda bestämmelser om vattenverksamhet, § 7. Strandeieren har også rett til enkelte former for fiske etter fiskelagen (1993:787) § 9 flg. Utover dette er rettstilstanden usikker, og det er «mogleg at strandeieren har visse andre rettar»,<sup>56</sup> jfr. også Bengtsson (2009), s. 13. Eventuelle spørsmål som oppstår i forbindelse med sjenerende tiltak fra sjøsiden, som vanskeliggjør strandeierens utnyttelse av strandeiendommen, løses som regel etter naboretten eller allemannsretten.<sup>57</sup>

## 4. Strandretten

### 4.1 Begrep

Som nevnt innledningsvis legges det til grunn at begrepet strandrett omfatter *alle* særrettene strandeieren har til sjøområdet utenfor eiendomsgrensen. Dette er også kalt «det vide strandrettsbegrep», jfr. Ulfstein (1985), s. 121. Denne tilnærmingen har bred støtte i senere tids høyesterettspraksis,<sup>58</sup> selv om det er delte oppfatninger om den i juridisk teori, jfr. Sivillovbokutvalgets redegjørelse i NOU 1988:16 s. 29, hvor det fremgår:

*«Tradisjonelt har ein skilt mellom dei positive utnyttingsrettane som strandeigaren har utenfar sitt land, så som utfyllingsrett, rett til tang og tare, sand og grus, rett til laksefiske med fastståande reiskapar m.m. på den eine sida, og vernet for 'fordelen ved å grensa til sjøen', den såkalla 'strandretten' på den andre sida. I seinare praksis har ein til dels samla alle dei rettane strandeigaren har utanfor den allmenne eigedomsgrensa under begrepet strandrett.»*

Enkelte stiller seg kritisk til bruken av begrepet strandrett som noe annet og mer enn rett til «sjøverts tilkomst, fortøyning av båt og bading»,<sup>59</sup> og hevder f.eks. at utfyllingsrettens

---

<sup>53</sup> NOU 1988:16, s. 103.

<sup>54</sup> Myklebust (2010), s. 59.

<sup>55</sup> Jfr. også NOU 1988:16 s. 103.

<sup>56</sup> NOU:1988:16, s. 103.

<sup>57</sup> Jordabalken (1970:994), kapittel 3, § 1.

<sup>58</sup> Jfr. særlig Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet) og Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet).

<sup>59</sup> Baldersheim (2011), s. 300.

rettslige grunnlag er eiendomsretten. Det er også rettet innvendinger mot å bruke et begrep som strandrett overhodet. Nordtveit og Baldersheim argumenterer for at det er uheldig å samle såpass forskjellige rettigheter under ett samlebegrep, og peker på at det er «mest treffande» å si at det «gjeld ulike grenser for ulike sider ved eighedsretten».<sup>60</sup> Lilleholt er også enig i dette og fremholder at bruken av begrepet «strandrett» i *vid forstand* «neppe [er] ein heldig ordbruk, for på den måten dekkjer ein til at det gjeld rettar av ulik karakter eller iallfall ulik styrkegrad.»<sup>61</sup> Det er imidlertid enighet om at strandeieren har visse særretter til sjøområdet, som strekker seg utover den alminnelige eiendomsgrensen. Hvorvidt man samler dem under et begrep som «strandrett» og kaller dem bruksretter, eller velger å se dem separat som en slags «fortynnet» del av eiendomsretten, har ingen praktisk betydning for «eigenskapene» til rettighetene, jfr. Myklebust (2010), s. 41 flg. og Falkanger (2013), 100. Som påpekt av Myklebust har man det samme krav på vederlag ved rettighetsavståelser, enten det er snakk om bruksretter eller deler av eiendomsretten, jfr. Grunnloven § 105. Spørsmålet om det er «formålstjenlig» å bruke begrepet strandrett, slik det anvendes i rettspraksis, eller om man heller bør sjalte ut enkelte rettigheter og kalle dem deler av eller funksjoner ved eiendomsretten, skal således ikke drøftes nærmere. Det rekkes å peke på at dette først og fremst er et terminologisk spørsmål, som har vært og fremdeles er et stridstema i juridisk teori. Etter mitt syn er det uproblematisk å bruke et samlebegrep som strandrett, uavhengig av om man mener de ulike rettighetene er å anse for bruksretter eller en «fortynnet del» av eiendomsretten, jfr. for så vidt Rt. 1896 s. 500 (Brunlanæs), hvor førstvoterende Blom<sup>62</sup> avdramatiserte «problemet» i forbindelse med spørsmålet om hvordan man skulle betegne retten til tangforekomster:

*«Om man vil kalde denne Raadighedsret Eiendomsret eller ikke, kan forsaavidt være likegyldigt, naar det blot er paa det Rene, at Strandens Eier er eneberettiget til at udnytte de økonomiske Fordele, den nærmeste tilstødende Havbund kan give».*

#### 4.2 Grunnleggende hensyn og formålsbetraktninger

Strandrettens hovedformål er å beskytte strandeierens interesse av å kunne utnytte de fordeler som følger av å grense til sjøen.<sup>63</sup> Dette stemmer godt med den eldre oppfatningen om at «mulighetene og lunnende» bør tilhøre eiendommene som ligger nærmest, jfr. Robberstad

<sup>60</sup> Nordtveit (1990), s. 54 og Baldersheim (2009), s. 101.

<sup>61</sup> Lilleholt (2000), punkt 3.1.

<sup>62</sup> Strengt tatt var det sorenskriveren i Laurvig som uttalte dette, men Høyesterett holdt seg «i alt Væsentligt til den af disse Retter givne Domsbegrundelse.»

<sup>63</sup> Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet), s. 1132 og Myklebust (2010), s. 38.

(1952), s. 13-15 og Rt. 1896 s. 500 (Brunlanæs). De aller fleste vil eksempelvis verdsette muligheten for bading, tilkomst med båt og adgangen til å anlegge brygge. I Rt. 1987 s. 629 (Oksval båthavn) fremheves det at dette er beføyelser eller bruksmåter erververen av strandeendom som regel forventer å kunne nyttiggjøre seg av, og at de ofte er «av vesentlig betydning for eiendomsverdien». Viktige reelle hensyn er på denne bakgrunn grunneierens interesse for «eigedomsnutting, nabofred og eigedomsutnytting».<sup>64</sup> Andre hensyn, som ofte blir påberopt til inntekt for å gi strandeieren særretter til sjøen, er hensynet til bærekraftig utnyttelse, ønsket om å begrense konfliktnivået i strandsonen og å forhindre overforbruk.<sup>65</sup> Dette er betraktninger som må avveies mot hensynet til allmennheten. Fra gammelt av har sjøen vært ansett som et fellesgode, jfr. sml. det romerske system og NOU 1988:16 s. 81. Dette sørger for at de med reelle utnyttelsesinteresser får rimelig tilgang til ressursene, og taler for at strandeieren ikke bør kunne fortrenge «allmannsbrukeren» i større utstrekning enn nødvendig.

Synet på hva som er påregnelig eller naturlig utnyttelse av eiendom langs sjøen endres i takt med samfunnsutviklingen. Det samme gjelder verdien av de ulike bruksmåtene eller «fordelene». Rekreasjon og friluftslivinteresser spiller en større rolle i dag enn det gjorde før, da retten til tangforekomster og utnyttelsen av bestemte naturressurser kan hevdes å ha vært av større betydning for strandeieren. Som fremhevet av Myklebust (2010), s. 111 er det ikke lenger «ilanddrivne vrak, kval eller tang og tare som gir ein strandeigedom ein særleg verdi», men heller «aktive utnyttingsrettar som utfylling og utbygging» og «den særlege fordelene det er å grense mot urørt sjøområde». Strandretten er med andre ord dynamisk, noe man bør ta i betraktning når man vektlegger reelle hensyn og drøfter strandrettens innhold og vern mot konkurrerende interesser. Et lignende prinsipp er formulert i fjellova § 2, som fastslår at retten til allmenningsbruk «skal kunne nyttast på ein måte som til kvar tid er i samsvar med rasjonell bruk, og som er naturleg etter tida og tilhøva».<sup>66</sup> Dette gjør seg etter mitt syn også gjeldende med tanke på utøvelsen av strandretten.

#### 4.3 Rettslig grunnlag og nærmere innhold

Sett bort fra strandeierens enerett til fiske av såkalt «anadrom laksefisk» (laks, sjørørret og sjørøye) med faststående redskap etter lakse- og innlandsfiskeloven § 16, bygger strandretten i det vesentlige på rettspraksis. Eldre sedvanerett, alminnelige rettsgrunnsetninger og

---

<sup>64</sup> Lunde (1998), s. 732.

<sup>65</sup> Myklebust (2010), s. 109 flg.

<sup>66</sup> Jfr. også NOU 1988:16 s. 49.

oppfatninger i juridisk teori har således blitt tatt opp og «adoptert» av Høyesterett, jfr. særlig Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet), s.1132, hvor man gav følgende definisjon av strandretten:

*«Strandretten er en rett til uforstyrret å kunne nyte de fordeler som følger av at en eiendom ligger til sjøen. De fordeler som er beskyttet på denne måten er blant annet adgangen til sjøverts adkomst – den såkalte tilflottsretten – og mulighetene for bading og friluftsliv. Også strandeierens rett til visse former for fiske, retten til utfylling i sjøen og et visst vern mot forurensning og ulemper av estetisk art, inngår som del av strandretten.»*

Dette er også lagt til grunn i senere høyesterettspraksis, med enkelte modifikasjoner og rettslige presiseringer, jfr. særlig Rt. 1996 s. 1457 (Tokeneskilen), s. 1467 og Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet). Den nærmere utlegningen av rettighetenes innhold kan imidlertid ikke leses av rettspraksis alene. Både rettighetenes opprinnelse, med hensyn til hvilken funksjon de har hatt og opprinnelig var tiltenkt, og mer normative betraktninger om hvordan strandretten *bør* se ut, kan ofte spille en betydningsfull rolle når man drøfter rettighetenes innhold, vern og omfang med tanke på moderne utnyttingsmåter, jfr. Myklebust (2010), s. 26 flg.

Strandretten er til sammenligning med eiendomsretten ikke like knyttet til et bestemt areal eller område på sjøen. Det er vanlig å si at den «strekker seg så langt det er nødvendig for å kunne utnytte retten i den enkelte situasjon».<sup>67</sup> Dette kan imidlertid variere med hensyn til hver enkelt rettighet. I Sivillovbokutvalgets lovforslag skilte man klart mellom «dei rettane som gjeld eit geografisk område, avgrensa av ei vidareføring av mellomgrensa mot andre egidomar på same strandside» og «rettar som ikkje er klårt avgrensa til eit særskilt geografisk område.»<sup>68</sup> Utfyllingsretten tilhører førstnevnte kategori, mens tilflottsretten typisk tilhører den andre. Som antydnet er det tilstrekkelig at eiendommen *grenser* til sjøen.<sup>69</sup> I alminnelighet krever ikke strandretten at strandeieren også eier det tilstøtende sjøområdet. En slik ordning ville vært uheldig der det er brådypt ved land og eiendomsretten opphører i strandkanten. I slike situasjoner kan strandretten spille en mer fremtredende rolle, fordi den sikrer et minstevern av de interesser eiendomsretten ellers og vanligvis garanterer, som f.eks. retten til å anlegge brygge, jfr. Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 42. Man kan også tenke seg situasjonen hvor A eier stranden, mens B eier det tilstøtende sjøområdet. Her er det lagt til grunn i juridisk teori, med henvisning til underrettspraksis, at strandeier A ikke er avskåret fra

---

<sup>67</sup> Neergaard (1986), s. 135.

<sup>68</sup> NOU 1988:16, s. 29.

<sup>69</sup> Neergaard (1984), s. 322.

å påberope «visse» strandretter.<sup>70</sup> A må riktignok respektere Bs eiendomsrett, noe som naturligvis begrenser mulighetene for utfylling og lignende.<sup>71</sup> Men det er vel ingen grunn til å frarøve ham tilflottsretten? Selv om A kanskje mangler båt plass på Bs eiendom, er det ikke vanskelig å tenke seg muligheten for å trekke båten opp på land, noe A må ha anledning til.<sup>72</sup> Når det gjelder strandrettens vern mot inngrep, er det vanskelig å gi generelle føringer. Rettighetene er såpass forskjellige at hver og en av dem bør vurderes for seg, både med hensyn til vilkårene for å konstatere inngrep og eventuelle rettsvirkninger. Det er eksempelvis antatt at tilflottsretten nyter et sterkere vern enn utfyllingsretten, og at sistnevnte tilhører kategorien «svake strandretter», jfr. Rt. 1989 s. 205 (Vargavågen), s. 287.<sup>73</sup>

## 5. Utfyllingsretten

### 5.1 Grunnleggende hensyn

Når man drøfter spørsmål om hvem som har rett til å fylle opp sjøgrunnen, bygge brygge og sette i gang ulike tiltak på sjøområdet utenfor eiendomsgrensen, er det ingen presumsjon eller hovedregel som tilsier at strandeieren stiller sterkere enn andre. Snarere tvert imot. Det grunnleggende synspunktet må være, i alle fall som et forenklet utgangspunkt, at sjøområdet er eierløst og åpent for alle.<sup>74</sup> Dette er i tråd med det romerske system. Hvis vi så følger den tradisjonelle tingsrettslige lære og prinsippet «prior tempore, potior jure» (først i tid, best i rett), bør spørsmålet heller stilles slik: Kan strandeieren påvise særlig hjemmel for å nekte andre å utnytte sjøområdet, til tross for at sistnevnte satte i gang først? Strandretten kan være en slik hjemmel, men den må *særskilt begrunnes*, f.eks. ved å anføre at det aktuelle tiltaket vanskeliggjør strandeierens utbyggingsplaner, eller at strandeieren har, eventuelt *bør* ha,<sup>75</sup> førsterett til å drive den aktuelle form for ressurs- eller arealutnyttelse. Dette bygger på grunnleggende forestillinger om at sjøen bør være tilgjengelig for alle, med mindre hensynet

---

<sup>70</sup> Neergaard (1984), s. 322.

<sup>71</sup> I Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet) i avsnitt 42 uttaler retten at «[s]trandretten gir en eier av grunn med strandlinje en rekke rettigheter *uavhengig av om han har eiendomsrett også til sjøgrunnen*, for eksempel [...] utfyllingsrett.» Tatt på ordet kan dette tas til inntekt for at strandeieren i kraft av strandretten har rett til å fylle ut og bygge på eiendommen til den som eier den tilstøtende sjøgrunnen. Som påpekt av Baldersheim (2011) s. 300 kan ikke dette være riktig. Med tanke på at sakens hovedproblemstilling var hvor den alminnelige eiendomsgrensen går der det er brådypt ved land, er det imidlertid nærliggende å tenke seg at førstvoterende uttalte seg om utfyllingsretten hvor det tilstøtende sjøområdet er «eierløst». Hvorvidt Høyesterett er «ute av kontakt med rettskjeldene», slik Baldersheim hevder i denne forbindelse, kan derfor diskuteres.

<sup>72</sup> Se Austenå (1983), s. 15 og Gulating lagmannsrett (ankesak 2/1975: Salomonsen – Nilsen m.fl.).

<sup>73</sup> Jfr. motsatt Baldersheim (2011), s. 300.

<sup>74</sup> Falkanger (2013), s. 54 og Lilleholt (2009), s. 39.

<sup>75</sup> Baldersheim (2009), s. 101.



til strandeieren og betraktninger om hva som er en rettferdig eller hensiktsmessig fordeling av ressursene og sjøarealet, tilsier noe annet, jfr. NOU 1988:16,s.81:

*«Sivillovbokutvalget ser det slik at utnyttinga av sjøen tradisjonelt har vore felles og prega av utnyttingsmåtar som ikkje strengte andre ute frå tilsvarande bruk. Sjøområdet har lege ope som ein fellesressurs for dei som grensa til, og for allmenheta. Dette er eit fellesgode som bør hegnast om.»*

Hensyn som taler for at strandeieren bør ha en prioritert rett til å fylle ut og bygge like utenfor eiendomsgrensen, er særlig hensynet til naturlig eiendomsutnyttelse, ønsket om å dempe konfliktnivået og «kampen» om plassen, og å forhindre overforbruk, jfr. sml. «allmenningens tragedie». Fra et offentligrettslig perspektiv kan det også argumenteres for at en nærmere bestemt ordning med hensyn til hvem som kan bygge, fylle ut, anlegge bøyer, brygger og andre permanente innretninger på sjøområdet, styrker det offentliges kontroll og styringsmuligheter i strandsonen.<sup>76</sup> Som det blir fremhevet i NOU 1988:16 s. 81 kan fri konkurranse om sjøområdet til slike tiltak «lett føra til kaotiske tilhøva, særleg i område der det er liten tilgang på båtplassar, noko ein også har sett døme på fleire stader.»

## 5.2 Prinsippet om utfyllingsrett

Det er tradisjonell lære at strandeieren har en beskyttet rett til å fylle ut og bygge utover den alminnelige eiendomsgrensen i sjøen, jfr. Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 42, og Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn), avsnitt 38. Dette er et «eldgammelt» prinsipp med sikkert sedvaneretteslig grunnlag,<sup>77</sup> jfr. allerede Aschehoug (1870) s. 387, som fremholdt at strandeieren har eneretten til å «optage sten, ler og sand Ligeledes til at bygge brygger eller fylle ut i Landet». Fra gammelt av har man ansett utfyllingsretten som en «fortynnet» del av eiendomsretten, eller en av flere særretter strandeieren har i tillegg til de mer løselig definerte «fordeler» som er vernet av strandretten. Brækhus & Hærem (1964), s. 69 skriver f.eks. at «eieren av sjøgrunnen har rett til å bebygge den f.eks. med båthus eller brygge», og til å «fylle den opp og derved øke sitt landområde.» Dette hjemles i eiendomsretten, og holdes dermed adskilt fra strandretten. I tråd med senere års høyesterettspraksis har det imidlertid blitt vanligere å se utfyllingsretten som en del av strandretten, jfr. senest Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 42 og redegjørelsen i kapittel 4.1.

---

<sup>76</sup> NOU 1988:16, s. 81.

<sup>77</sup> NOU 1988: 16, s. 52.

Ved utfylling, i ordets rette forstand, blir strandeieren også eier av det «nyervervede» sjøområdet,<sup>78</sup> jfr. Rt. 1964 s. 261 (Sjøgaten). Dette kan betegnes som en form for okkupasjon og følger av at eiendomsrettens yttergrense blir flyttet slik at den «må reknast frå den landkanten som derved vert skapt.»<sup>79</sup> Avgjørelsen i Gulating lagmannsrett 31. mai 1985 (ankesak 74/1984) er illustrerende. Her hadde et entreprenørselskap i lengre tid hatt tillatelse til å plassere en mengde fyllmasser på sjøgrunnen utenfor Bergen kommunes eiendom ved Store Lungegårdsvann. Området talte etter hvert 4,5 dekar og det oppstod tvist om hvem som hadde eiendomsrett til utfyllingen. Retten la til grunn at det er landeieren som har utfyllingsrett utenfor sin eiendom og som derved erverver eiendomsretten til det utfylte området. At andre fikk tillatelse til å foreta utfyllingen innebar etter rettens oppfatning ingen rettighetsoverdragelse. Nordtveit omtaler utfyllingsretten som «ein av dei mest verdifulle rettane for strandeigarane i våre dagar», og viser til et eksempel der en kommune fylte ut en hel bukt og tilegnet seg 50 dekar med industri- og forretningsareal med relativt lave kostnader.<sup>80</sup>

Prinsippet om strandeierens utfyllingsrett er slått fast en rekke ganger i Høyesterett og er i tråd med rådende oppfatning i juridisk teori.<sup>81</sup> I Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn) uttalte Høyesterett at «[u]tfyllingsretten gir en eksklusiv rett for eieren til å utnytte sin sjøeiendom utenfor eiendomsgrensen», og at «denne må være vernet så langt den ikke kommer i strid med offentlige interesser.» Sivillovbokutvalget ønsket å lovfeste utfyllingsretten, og foreslo følgende regel:<sup>82</sup>

*«Strandeigaren har retten til å gjere oppfylling og setja opp brygge og anna byggverk framfor sitt land, også utenfor den grense som fylgjer av § 13. Det same gjeld retten til å ha fast oppankringsplass for båt eller skip eller liggjeplass for flytebryggjer og liknande.»*

Selv om lovforslaget ikke er tatt til følge, er det ikke tvilsomt at dette er uttrykk for gjeldende rett,<sup>83</sup> jfr. Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 42, hvor det fremgår at strandretten gir en eier av grunn med strandlinje en rekke rettigheter «for eksempel rett til å anlegge brygge eller

---

<sup>78</sup> Gjelsvik (1926) s. 46 og Myklebust (2010), s. 37.

<sup>79</sup> NOU 1988:16, s. 31 og Ot.prp.nr.70 (2004-2005), punkt 17.2.3.

<sup>80</sup> Nordtveit (1990), s. 56.

<sup>81</sup> Se blant annet Baldersheim (2011), s. 299-300, Lunde (1988), s. 733,

<sup>82</sup> NOU 1988:16, s. 94.

<sup>83</sup> Jfr. NOU 1988:16, s. 81 og Lunde (1998), s. 733.

annen båtplass og utfyllingsrett.»<sup>84</sup> Prinsippet gir likevel ikke mer enn et utgangspunkt. I likhet med strandretten for øvrig, kan man si at utfyllingsretten har to sider. Den ene angir hvilke rettigheter strandeieren har med hensyn til utfylling og bygging, og hvor de kan gjøres gjeldende (den positive side), mens den andre omhandler utfyllingsrettens vern mot konkurrerende interesser og retten til å fortrenge andres bruk av sjøen (den negative side). Dommen i Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet) er illustrerende. Her drøftet Høyesterett først om strandeieren hadde eksklusiv rett til å sette opp oppdrettsanlegg utenfor eiendomsgrensen. Etter at dette ble besvart benektende, gikk man videre og vurderte om det omstridte tiltaket gjorde inngrep i strandeierens strandretter for øvrig.

Selv om spørsmål om rettigheters innhold og vern naturligvis henger nært sammen, er tilnærmingen i Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet) også lagt til grunn i det følgende. I kapittel 5.3 og 5.4 drøftes henholdsvis utfyllingsrettens innhold og utstrekning, før det gjøres nærmere rede for utfyllingsrettens vern mot konkurrerende interesser i kapittel 5.5.

### 5.3 Utfyllingsrettens innhold

#### 5.3.1 Tradisjonelle beføyelser og nye utnyttelsesmåter

Utfyllingsrettens kjerne er retten til å fylle ut sjøgrunnen, bygge brygge, havneanlegg, molo og sette ut andre lignende innretninger utover den alminnelige eiendomsgrensen, jfr. Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden), Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), Nordtveit (1990), s. 56, Baldersheim (2011), s. 299 og NOU 1988:16 s. 31. I dommen fra Spellsundet fremheves særlig retten til å «anlegge brygge eller annen båtplass og utfyllingsrett».<sup>85</sup> En fellesnevner for disse tiltakene er at de har et permanent preg og at de ofte står i nær forbindelse med bruken og utnyttelsen av landeiendommen. Utfyllingsretten kan på denne bakgrunn ha vesentlig innflytelse på strandeiendommens verdi.<sup>86</sup> Mange tar for gitt og betaler store penger for at sommerhuset ved sjøen skal ha brygge, enten det er for å ha oppankringsplass for båt eller for å ha et tilholdssted man kan nyte tilværelsen i «sjønære» omgivelser. Det ligger også store økonomiske muligheter i å oppføre kaianlegg og leie ut båtplasser, jfr. LB-2011-1579 (Borgarting lagmannsrett) og den verserende tvisten mellom staten og Sjøsentret Killingen AS på Bygdøy. Hensynet til strandeierens naturlig forventninger med tanke på eiendomsutnyttelse er således et viktig reelt hensyn når man drøfter utfyllingsrettens omfang og vern. Dette må ses i sammenheng med «tida og tilhøva» på stedet, jfr. prinsippet i fjellova

<sup>84</sup> Jfr. også Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden), Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn) og Lunde (1998), s. 733.

<sup>85</sup> Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 42.

<sup>86</sup> Rt. 1987 s. 629 (Oksval båthavn) og NOU 1999:1, punkt 10.5.5.

§ 2 om allmenningsbruk. Hva som anses for naturlig eiendomsutnyttelse kan med andre ord ikke drøftes løsrevet fra samfunnsutviklingen, og kan variere med hensyn til eiendommens beliggenhet, karakter og lokale oppfatninger, jfr. RG 1952 s. 47 (Steigen), s. 51.

I rettspraksis og juridisk teori er det ikke uvanlig at man omtaler utfyllingsretten mer generelt, jfr. eksempelvis Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden). Her uttalte Høyesterett at «det må antas etter gjeldende rett å eksistere en rettsbeskyttet adgang til i en viss utstrekning å råde over sjøområdet utenfor sjøtomten ved *utbygginger eller andre foranstaltninger.*»<sup>87</sup> Dette er en dekkende beskrivelse med tanke på de mer tradisjonelle former for utfylling og bygging, jfr. oppramsingen ovenfor.<sup>88</sup> Som påpekt av Myklebust (2010), s. 258-259 må utgangspunktet være «at retten til utfylling og utbygging berre omfattar tiltak som normalt fell inn under omgrepet utfylling og utbygging, *slik det har vore brukt i rettspraksis og juridisk teori.*» Man kan derfor ikke slutte av Høyesteretts uttalelser i Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden) at strandeieren har en *generell* råderett med hensyn til utplassering og bygging av permanente innretninger utenfor eiendomsgrensen, jfr. eksempelvis Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet). Etter min oppfatning må man vurdere hvert tiltak konkret, og spørre om det er tilstrekkelige rettslige holdepunkter for å gi strandeieren en særrett. Dersom det er tale om tiltak som ikke er omfattet av de tradisjonelle, sedvanebaserte utnyttelsesmåtene (utfylling, bygging av brygge, kaianlegg, molo og lignende), må spørsmålet drøftes på grunnlag av retningslinjer trukket opp i rettspraksis og reelle hensyn. Her kan man etter mitt syn ta utgangspunkt i vurderingstemaet i Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet), hvor Høyesterett fant at plassering av oppdrettsanlegg like utenfor eiendomsgrensen ikke var en enerett for strandeieren. I den forbindelse ble det lagt avgjørende vekt på at slike tiltak ikke hadde noen nødvendig forbindelse med land, og at det var tale om å gi strandeieren en enerett av stor økonomisk verdi, som var av en annen karakter enn de øvrige tradisjonelle strandrettene.

Med utgangspunkt i disse kriteriene er det lagt til rette for tvilsomme spørsmål om utfyllingsretten, eller kanskje mer presist strandretten, også bør omfatte andre og mer moderne former for arealutnyttelse, f.eks. bølgekraftanlegg, varmepumper, sjøkabler o.l. Grunnleggende sett er dette et spørsmål om hva som er en rettferdig og hensiktsmessig fordeling av ressurs- og arealutnyttelsen på sjøen. Her må man avveie hensynet til strandeieren mot allmennhetens interesser, og spørre om det er rimelig eller tilstrekkelig grunnlag for å innrømme strandeieren en særrett. Viktige momenter er hensynet til naturlig

---

<sup>87</sup> Se for øvrig Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn), avsnitt 38, jfr. ordbruken «utnytte».

<sup>88</sup> Myklebust (2010), s. 254 flg.

eiendomsutnyttelse, ønsket om å dempe konfliktnivået i strandsonen, hindre overforbruk og sørge for at de med reelle utnyttelsesinteresser får rimelig tilgang til ressursene, jfr. Myklebust (2010), s. 274:

*«Det avgjerande kriteriet for om nye utnyttingsmåtar bør vere ein einerett for strandeigaren, er kva som best mogeleg sikrar berekraftig utvikling og effektiv ressursutnytting.»*

Etter min oppfatning er det ikke sterke nok grunner som taler for å gi strandeieren en særrett med hensyn til energiutvinning eller andre tiltak som tradisjonelt sett ikke har vært ansett for vanlig eller naturlig bruk av eiendom langs sjøen, jfr. Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet), hvor det stilles krav om at den aktuelle bruken må ha en viss nærhet i karakter til de øvrige strandrettene. Dette kan selvsagt endre seg i takt med samfunnsutviklingen, men man bør være varsom med å ekskludere allmennheten, med mindre det er tale om ressurs- eller arealutnyttelse som er av stor betydning for strandeieren, jfr. NOU 1988:16 s. 81. Sjøen er fremdeles ansett som et fellesgode. Strandretten må derfor ikke bli for omfattende, slik at allmennheten fortrenses uten at det foreligger gode grunner for det. De etablerte beføyelsene gir for øvrig strandeieren store muligheter. Satt på spissen står man f.eks. fritt til å fylle ut et område og «seinare oppføre vindmøller eller kjernekraft på utfyllinga».<sup>89</sup> Hva strandeieren gjør på sitt nyervervede landområde er med andre ord et annet spørsmål enn omfanget av strandeierens utfyllingsrett.

### 5.3.2 Har strandeieren enerett til å fylle ut og bygge utenfor eiendomsgrensen?

Det prinsipielle utgangspunktet er at alle kan utnytte de muligheter som ligger utenfor eiendomsgrensen i sjøen, jfr. Falkanger (2013), s. 103:

*«Utenfor eiendomsgrensen – hva enten det er marbakken eller toometerskoten som er avgjørende i det enkelte tilfelle – er utgangspunktet at andre kan utnytte de muligheter som finnes der».*

Det gjelder således ikke noe krav om privatrettslig hjemmel for å fylle opp sjøgrunnen eller sette ut permanente innretninger på sjøen. Dette har vært omdiskutert, men er etter mitt syn et holdbart utgangspunkt, jfr. drøftelsen i NOU 1988:16, s. 52, Myklebust (2010), 88 flg. og Reiten (1987), s. 590. I alle tilfeller er utfyllingsrettens negative side, dvs. retten til å fortrenge andres bruk av sjøområdet, svært verdifull for strandeieren. Utgangspunktet er at strandeieren

---

<sup>89</sup> Myklebust (2010), s. 259.

har en *prioritert* utbyggingsrett, med rimelig krav på vern fra konkurrerende interesser. Spørsmålet som skal drøftes her er om det er mulig å konkretisere utfyllingsretten ytterligere, ved å undersøke om den gir strandeieren *enerett* til utfylling og bygging utenfor eiendomsgrensen, eller om det er mest treffende å kalle den for en *førsterett*. Dette har vært et omdiskutert spørsmål.<sup>90</sup> En enerett, eller eksklusiv rett, kan defineres slik «at det berre er rettshavaren som kan førestå den aktuelle aktiviteten, og at han dermed kan hindre andre frå å utøve ein tilsvarande bruk, sjølv om rettshavaren ikkje har konkrete planar om tilsvarande utnytting.»<sup>91</sup> En førsterett kan defineres som «utnytting som strandeigaren har ein fortrinnsrett til, men som han ikkje generelt har høve til å hindre andre i å drive så langt det ikkje er i strid med eigen aktivitet.»<sup>92</sup>

I juridisk teori har man vært tilbakeholden med å karakterisere strandeierens utfyllingsrett som en enerett. Austenå (1983), s. 16 skriver uttrykkelig at strandretten gir «*førsteretten* til å byggje utover sjøen». Det samme gjør Lilleholt (2000) punkt 3.1, som fremholder at «somme har meint at eigaren har einerett til å leggje ut bryggjer utafor eigedomsgrensa, men eit slikt syn har ikkje fått noka stadfesting i den nye praksisen.»<sup>93</sup> I dag er det naturlig å ta utgangspunkt i Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn). Saksforholdet var at en kommune hadde overtatt rettigheter i sjøen fra en gård. Spørsmålet var hvilket omfang disse rettighetene hadde, og hvilken pris man skulle legge til grunn, basert på en eldre avtale. Med tanke på utfyllingsretten uttalte førstvoterende i avsnitt 38:

*«Utfyllingsretten gir en eksklusiv rett for eieren til å utnytte sin sjøeiendom utenfor eiendomsgrensen, og denne må være vernet så langt den ikke kommer i strid med offentlige interesser.»*

Selv om uttalelsen ikke ble satt på prøve i den konkrete saken (obiter dictum), utover å inngå som del av prisfastsettelsen, taler det siterte nokså klart for at Høyesterett la til grunn at utfyllingsretten er en enerett, jfr. også Reusch (2006) s. 23 som bemerker at «uttalelsen må regnes som et nyttig bidrag til presiseringen av innholdet i strandretten i sin alminnelighet og mer spesielt omfanget av utfyllingsretten.» Etter min oppfatning kan også Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden) tas til inntekt for at det er tale om en enerett. Her hadde naboen bygget et kaianlegg i saksøkers sektor utenfor eiendomsgrensen. Høyesterett la til grunn at det må antas

---

<sup>90</sup> Se f.eks. Lilleholt (2000), punkt 3.1.

<sup>91</sup> Myklebust (2010), s. 280.

<sup>92</sup> Myklebust (2010), s. 280.

<sup>93</sup> Sitatet er forsiktig tilpasset teksten.

å «eksistere en rettsbeskyttet adgang til i en viss utstrekning råde over sjøområdet utenfor sjøtomten ved utbygginger eller andre foranstaltninger», og at strandeieren «må selv kunne bestemme når han vil bygge ut».<sup>94</sup> Under henvisning til at strandeieren hadde naturlige utbyggingsinteresser i det aktuelle området, ble tiltakshaveren kjent erstatningsansvarlig for den verdiforringelsen «invasjonen» påførte naboeiendommen. Det ble ikke stilt noe krav om at strandeieren måtte ha «konkrete planer om tilsvarende utnytting» for å konstatere krenkelse, jfr. definisjonen av førsteletter ovenfor. Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet) er også interessant. Her la man vekt på at utplassering av oppdrettsanlegg var av en annen karakter enn de øvrige *etablerte* strandrettene, som gjerne har en naturlig tilknytning til bruken av landeiendommen. Dette ble tatt til inntekt for at strandeieren *ikke* hadde en enerett. Motsetningsvis er det nærliggende å tenke seg at Høyesterett anså mer tradisjonelle strandretter, typisk utfyllingsretten, som eneretter. Dette støttes også av redegjørelsene i Sivillovbokutvalgets lovforslag i NOU 1988:16, s. 81. I kommentaren til den foreslåtte § 16 om strandeierens utfyllingsrett fremgår det:

*«Paragrafen regulerer i første stykke retten til å gjera oppfylling og setja opp bryggje og anna byggverk framfor sitt land. Regelen går ut på at det er strandeigaren som har denne retten. Som allmenn regel kan andre ikkje setja i verk slike tiltak framfor annanmanns land. Unntak krev særleg hjemmel.»*

Det er ingenting som tyder på at Sivillovbokutvalget mente at dette var et brudd med gjeldende rett. Snarere tvert imot. Det går klart frem at regelen «etter utvalet sitt syn [er] i samsvar med gjeldande rett».<sup>95</sup> Etter Sivillovbokutvalgets oppfatning taler sterke reelle hensyn, herunder hensynet til å unngå «uheldig konkurranse» og hensynet til offentlige kontroll og styringsmuligheter for at man gir strandeieren enerett til utfylling og bygging utenfor eiendomsgrensen.<sup>96</sup> Det pekes blant annet på at for sterk utnyttelse av sjøgrunnen kan lede til uheldige miljømessige konsekvenser, og at «fri konkurranse om sjøområdet til slike tiltak vil lett føra til kaotiske tilhøve».

### 5.3.3 Oppsummering

For å oppsummere legges det til grunn at utfyllingsretten som hovedregel gir strandeieren *enerett* til å fylle ut sjøgrunnen, bygge brygge, molo, båtanlegg og sette ut lignende

---

<sup>94</sup> Det siste sitatet fremgår av lagmannsrettens begrunnelse s. 1123, som Høyesterett bygger på, jfr. s. 1117.

<sup>95</sup> NOU 1988:16, s. 81.

<sup>96</sup> NOU 1988:16, s. 81.

innretninger utenfor eiendomsgrensen, jfr. særlig Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn), avsnitt 38 og Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet), avsnitt 42. Unntak krever særskilt hjemmel. Dette er etter mitt syn en fornuftig regel, med tilstrekkelig hjemmel i nyere rettspraksis og reelle hensyn. Hva som skal anses for *lignende innretninger* er det ikke sagt noe om i rettspraksis, juridisk teori eller Sivillovbokutvalgets lovforslag. Dette må ses i sammenheng med omfanget av den sedvanerettslige utbyggingsretten. Etter min oppfatning inngår f.eks. utplassering av badebrygger med stupetårn e.l., festet med moringer til sjøgrunnen, jfr. NOU 1988:16, s. 81. Det er således ikke nødvendig at bryggen brukes til oppankringsplass for båter. Det avgjørende bør være at tiltaket har en sterk tilknytning til land, og at det er tale om arealutnyttelse som gjennom årenes løp har vært ansett for naturlig bruk av eiendom langs sjøen. Utover dette kan man la vurderingstemaet i Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet) være retningsgivende, jfr. også Myklebust (2010), s. 266 flg. Det overordnede spørsmålet blir da om den aktuelle form for arealutnyttelse *bør* være en enerett for strandeieren, tatt i betraktning av tiltakets karakter, dets økonomiske betydning og hensynet til naturlig eiendomsutnyttelse, jfr. sml. prinsippet i fjellova § 2 om allmenningsbruk («tida og tilhøva»). Grunnleggende sett er det snakk om en *generell* interesseavveining. Her kan man legge vekt på betraktninger om hva som er en rettferdig fordeling av sjøarealet og hensynet til å unngå konflikter og overforbruk av sjøen, jfr. NOU 1988:16 s. 51. På bakgrunn av Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet) kan det hevdes at Høyesterett vil være tilbakeholden med å gi strandeieren eneretter av stor økonomisk betydning, som skiller seg for mye fra de etablerte og mer «uskyldige» strandrettene.

## 5.4 Utfyllingsrettens utstrekning

### 5.4.1 «Sektorprinsippet»

Et av de viktigste spørsmålene når man drøfter strandeierens utfyllingsrett, er hvor utfyllingsretten kan gjøres gjeldende. Hvor langt ut på sjøen strekker den seg? Kan man bygge utenfor naboens strandeiendom? Dette er noen av spørsmålene vi skal se nærmere på i det følgende. Det grunnleggende utgangspunktet er at strandeieren ikke kan fylle ut og bygge på andres eiendom.<sup>97</sup> Dette følger av den alminnelige definisjonen av eiendomsretten, som gir innehaveren «alle beføyelser», herunder rett til å nekte andre å bruke eiendommen, jfr. Brækhus & Hærem (1964), s. 64. Strandeieren er derfor avhengig av samtykke e.l. dersom han ønsker å bygge inn på naboens eiendom, jfr. sml. den tidligere omtalte svenske

---

<sup>97</sup> Lunde (1998), s. 734-735, med henvisning til RG 1969 s. 55.



særregelen som gir strandeieren en viss rett til å bygge sjøhus og brygge inn på naboens sjøgrunn, selv uten grunneierens velsignelse. Problemstillingen som skal drøftes i dette kapittelet er fordelingen av sjøområdet utenfor eiendomsgrensen mellom naboer på samme side av sjøen, med tanke på utøvelsen av *utfyllingsretten*.

Det synes å være en utbredt oppfatning om at strandeieren bare kan fylle ut og bygge innenfor egen «sektor» på sjøen, jfr. særlig Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden), Rt. 1989 s. 902 (Nordstranda), Nordtveit (1990), s. 56-57 og Baldersheim (2011), s. 299. Strandeierens sektor omfatter sjøarealet som er underlagt privat eiendomsrett og et stykke utover. Den nærmere grensedragningen finner man ved å ta utgangspunkt i reglene om mellomgrenser mellom eiendommer på samme side av sjøen. Den alminnelige regelen er at hvert sted på sjøgrunnen tilhører den strandeiendommen som ligger nærmest ved høyvann, jfr. Rt. 1878 s. 782 (Skipsbyggmester Flage), Rt. 1926 s. 760 (Ormevigen), og en analogisk anvendelse av vassdragsloven § 4.<sup>98</sup> Dette er også kalt det «geometriske prinsipp».<sup>99</sup> Mellomgrensen blir på denne måten fastlagt ved at hvert punkt på grensen ligger like nærme begge eiendommene. Selv om marbakken markerer eiendomsrettens yttergrense, fortsetter strandeierens sektor utover i sjøen, og angir som nevnt hovedregelen for hvor strandeieren kan bygge og fylle ut med hjemmel i *utfyllingsretten*.

Det såkalte «sektorprinsippet» bygger på rettspraksis, hvor man mer eller mindre kategorisk har lagt til grunn at man ikke kan la typisk brygger og kaianlegg skjene inn foran naboens eiendom, jfr. blant annet RG 1952 s. 47 (Steigen) og Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden). Austenå (1983), s. 17 slår på denne bakgrunn kort fast at «[e]in kan ikkje byggje i grannens utviklings- og utnyttingsområde.» I sistnevnte sak uttalte lagmannsretten, som Høyesterett sluttet seg til, at «Berstad har ved sitt kaianlegg gått *utenfor forlengelsen av sin egen grenselinje* mot hopen og bygget utenfor nr. 3s sjøgrunn». Etter Høyesteretts oppfatning var det eieren av «nr. 3» som hadde råderetten over det aktuelle området, med hensyn til «*utbygginger eller andre foranstaltninger*». Berstad måtte derfor betale erstatning for den verdiforringelsen kaianlegget påførte naboeiendommen, som følge av at naboen mistet muligheten til å utnytte området selv. En lignende retningslinje ble også fremsatt i NOU 1988:16, s. 31:

---

<sup>98</sup> Falkanger (2006), s. 108.

<sup>99</sup> Neergaard (1994) s. 319.

*«I høve til andre grunneigarar må utfyllinga for det fyrste ikkje vera i strid med deira eigedomsrett eller andre særlege rettar til sjøområdet. Så lenge utfyllinga skjer innanfor eigaren sin eigen 'sektor' kan det ikkje så lett verta tale om dette.»*

Som vi ser av rettspraksis og juridisk teori bygger «sektorprinsippet» i det vesentlige på at strandeieren må respektere naboens rettigheter i sjøen. Strandeieren kan med andre ord ikke fylle ut og bygge der naboen har *eksklusiv* rett til det samme, jfr. drøftelsen 5.2.1. Prinsippet kan også hevdes å bygge på hensynet til nabofred og forestillinger om hva man gjennom årenes løp har ansett for en rimelig og fornuftig fordeling av arealutnyttelsen mellom naboer i strandsonen. Klare retningslinjer for hvor man kan fylle ut og sette i gang ulike former for byggetiltak kan hevdes å ha en konfliktdempende effekt. Dersom nabofeider vedrørende arealutnyttelsen i det eierløse sjøområdet hadde vært løst etter «førstemann til mølla»-prinsippet, eller lignende «okkupasjonsvennlige» betraktninger, er det grunn til tro at konfliktnivået og kampen om plassen hadde tiltatt. «Sektorprinsippet» er således, etter mitt syn, en god regel som gir en praktisk tilføyelse til naborettens avstandsbestemmelser og vern mot ulemper fra sjøsiden.

Hvorvidt det er et absolutt forbud mot å bygge utenfor egen sektor er et omdiskutert spørsmål. Nordtveit hevder «strandeigarden *berre* kan foreta utfylling innanfor sin 'sektor' på sjøområdet».<sup>100</sup> Dette er også lagt til grunn av Austenå, som blant annet viser til RG 1952 s. 47 (Steigen) hvor en dampskipkai måtte rives fordi den var bygget uten løyve i et område naboen hadde strandretter. I sin kommentar til dommen uttaler han at «[n]oko form for interesseavveging i samsvar med grannelovens toleranseprinsipp blir det ikkje tale om her», man «kan ikkje byggje inn i grannens utviklings- og utnyttingsområde.»<sup>101</sup> Lunde anfører på sin side at man ikke kan anvende sektorprinsippet like strengt som Austenå og Nordtveit gir uttrykk for. Han erkjenner at det som den store hovedregel ikke er adgang til å fylle ut og bygge innenfor naboens sektor, men argumenterer nokså sterkt for at det kan tenkes unntak.<sup>102</sup> Etter Lundes oppfatning må det foretas en mer sammensatt vurdering, der man fremfor alt må ta hensyn til «kva konsekvensar overskridinga vil kunne få for utnytting av strandretten til naboeigedomen.»<sup>103</sup> Tungtveiende momenter er blant annet avstanden mellom overskridelsen og strandlinjen, hva slags tiltak det er snakk om og hvor stort område utenfor eiendomsgrensen de to strandeierne disponerer.

---

<sup>100</sup> Nordtveit (1990), s. 56.

<sup>101</sup> Austenå (1983), s. 17.

<sup>102</sup> Lunde (1998), s. 738 flg.

<sup>103</sup> Lunde (1998), s. 740.

Etter mitt syn er det mest treffende å legge til grunn at strandeieren som den store *hovedregel* ikke kan fylle ut og bygge utenfor egen sektor. Jeg kan ikke se at det er rettslig grunnlag for å oppstille et absolutt forbud. «Sektorprinsippet» bygger i det vesentlige på at naboer må respektere hverandres rettigheter i sjøen, jfr. Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden), NOU 1988:16, s. 31 og Nordtveit (1990), s. 56. Dersom det omstridte tiltaket ikke krenker naboens eiendomsrett eller strandretter for øvrig, er det etter mitt syn ikke grunnlag for å opprettholde et strengt sektorprinsipp. Som Lunde er inne på gjelder dette typisk der tiltaket er gjort langt ute på sjøen og naboens interesser av å utnytte det aktuelle området selv må anses for beskjedne eller helt fraværende. Spørsmålet om hvor langt ut i sjøen forbudet mot å bygge over i naboens sektor skal gjelde, må etter min oppfatning ses i sammenheng med læren om utfyllingsrettens yttergrenser. Dette skal jeg komme grundigere tilbake til i kapittel 5.4.2. Spørsmålet er med andre ord hvor langt ut strandeierens eksklusive rett med hensyn til utfylling og bygging strekker seg. Kan strandeieren, uavhengig av egne naturlige interesser i det aktuelle sjøområdet, eksempelvis nekte naboen å legge ut en mindre flytebrygge flere hundre meter utenfor eiendomsgrensen, fordi sistnevnte angivelig «invaderer» strandeierens sektor? Og hvordan stiller det seg der strandeierens eiendom er langstrakt og snirkler seg rundt deler av en større holme. Står utfyllingsretten like sterkt overalt, eller kan det tenkes at strandeierens interesser av å fylle ut og bygge utenfor enkelte strekker er såpass beskjedne at man bør innrømme naboen noe større handlingsfrihet? Hensynet til å unngå konflikter og unødig «kamp» om plassen kan riktignok tale for at man bør operere med et absolutt forbud. Dette gjør seg også gjeldende langt ute på sjøen. Det er imidlertid tale om såpass snevre unntak at dette ikke tillegges nevneverdig vekt. Grunnleggende sett må strandeieren påvise et rettslig grunnlag for å nekte andre å utnytte sjøområdet utenfor eiendomsgrensen, selv innenfor egen sektor. Når eiendomsretten og strandrettene ikke strekker til, faller det rettslig grunnlaget etter mitt syn bort. Man står dermed tilbake på utgangspunktet om at sjøen er et fellesgode, som bør ligge åpen for alle, jfr. NOU 1988:16, s. 81. Dersom strandeieren finner overskridelsen sjenerende e.l. får han ta til takke med naborettens vern mot ulemper fra sjøsiden, jfr. f.eks. Rt. 1996 s. 1457 (Tokeneskilen).

Oppsummert legges det til grunn at strandeieren som *klar* hovedregel ikke kan fylle ut og bygge utenfor egen sektor. Dette er et strengt prinsipp, og har gode grunner for seg. Først og fremst fordi det er en nødvendig konsekvens av at naboer må respektere hverandres rettigheter i sjøen, herunder eksklusive rett til å fylle ut og bygge utenfor eiendomsgrensen. I tillegg kan det hevdes å dempe konfliktnivået og styrke det offentliges kontroll og styringsmuligheter

med arealutnyttelsen i strandsonen. Prinsippet kan likevel ikke anvendes unntaksfritt. Strandeierens *eksklusive* utfyllingsrett er ikke ubegrenset, og strekker seg etter mitt syn ikke like langt ut som den generelle *adgangen* til å fylle ut og bygge i sjøen, jfr. kapittel 5.4.2. Dette gjør at det prinsipielt sett ikke er noe veien for at strandeieren bygger over i naboens sektor, langt ute på sjøen, der sistnevntes utfyllingsinteresser er beskjedne eller helt fraværende.

#### 5.4.2 Utfyllingsrettens yttergrenser

Det er ingen generelle regler som angir hvor langt ut i sjøen utfyllingsretten kan gjøres gjeldende.<sup>104</sup> I rettspraksis har man begrenset seg til å peke på at det må «antas etter gjeldende rett å eksistere en rettsbeskyttet adgang til i en *viss utstrekning* å råde over sjøområdet ved utbygginger eller andre foranstaltninger», jfr. Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden). Det er likevel ingen tvil om at utfyllingsretten strekker seg et godt stykke utover. Fra rettspraksis er det eksempler på at retten har godkjent utplassering av brygger over hundre meter fra stranden.<sup>105</sup> Eksempelet til Nordtveit er også illustrerende, hvor kommunen tilegnet seg om lag 50 dekar av den tilstøtende sjøgrunnen gjennom massive utfyllinger. I mangel av rettskilder som klart angir utfyllingsrettens yttergrenser, antar jeg strandeieren i prinsippet har anledning til å fylle ut og bygge så langt han vil, *såfremt tiltaket ikke havner i konflikt med andre motstridende interesser*, og myndighetene godkjenner det, jfr. også Neergaard (1994), s. 322 som fremholder at retten strekker seg så langt det er «praktisk og økonomisk mulig» å nyttiggjøre seg av den. Dette innebærer at utfyllingsretten «tynnes ut» jo lenger ut man kommer, og får karakter av å være «allmannsbruk» når tiltaket går utover hva som må anses for naturlig eiendomsutnyttelse, jfr. Falkanger (2013), s. 103 som antar at alle, inkludert strandeieren, har rett til å utnytte de muligheter som ligger utenfor eiendomsgrensen. I NOU 1988:16 foreslo man en regel i lovutkastets § 16 tredje ledd om at utbyggingstiltak i «fjord, våg eller sund» ikke må «stengja meir enn ein tredjedel av breidda mot strand som andre eig, rekna frå strandkant til strandkant.» Hvorvidt det er hensiktsmessig å fastlegge nærmere regler om dette, f.eks. ved å angi hvor mange meter man kan bygge utover, er etter mitt syn tvilsomt. Lokale variasjoner med hensyn til topografi, bunnformasjoner, eksisterende arealutnyttelse og utnyttelsesmuligheter, er stor og krever etter mitt syn at man må vurdere hvert sted og hvert tiltak konkret. Dette er hensyn lokale myndigheter må være best egnet til å ivareta, og taler for at det ikke er nødvendig å fastlegge generelle regler om dette.

---

<sup>104</sup> Lunde (1998), s. 734 og Austenå (1983), s. 16.

<sup>105</sup> Se Rt. 1989 s. 902 (Nordstranda).

Det er viktig å skille mellom spørsmålet om hvor langt ut strandeieren i prinsippet har *mulighet* til bygge og fylle ut, og spørsmålet om utfyllingsrettens utstrekning med hensyn til vern mot konkurrerende interesser. Det er det siste som skal drøftes i det følgende. Spørsmålet er hvor langt ut strandeieren kan fortrenge annen bruk av sjøen med hjemmel i utfyllingsretten. Det er lite rettspraksis om dette. Med utgangspunkt i Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden), kan man i alle fall legge til grunn at utfyllingsrettens negative side ikke er ubegrenset, jfr. uttalelsen om at råderetten gjelder «i en viss utstrekning». Utover dette antar jeg at man må søke veiledning i reelle hensyn og rettsoppfatninger i juridisk teori. Tradisjonelt har utfyllingsretten vært ansett som en «fortynnet» del av eiendomsretten. Etter mitt syn er det derfor naturlig at den blir svakere jo lenger ut på sjøen man kommer, jfr. hensynet til naturlig eiendomsutnyttelse. Som et utgangspunkt kan det hevdes at reglene om grunneierens rettigheter nedover i grunnen kan være retningsgivende, jfr. Austenå (1983), s. 16. I juridisk teori er det antatt, med en viss støtte i rettspraksis, at grunneierens eksklusive utnyttelsesrett strekker seg så langt ned som han rimeligvis kan ha interesse av å utnytte seg av den («interesselæren»),<sup>106</sup> jfr. Rt. 1959 s. 1128 (Gundersen) og Brækhus & Hærem (1964), s. 67. Det grunnleggende synspunktet blir da at eneretten med hensyn til utfylling og bygging på sjøen, strekker seg så langt ut strandeieren har rimelige og naturlige utnyttelsesmuligheter. I tråd med læren om retten til undergrunnen, må dette først og fremst bero på en objektiv vurdering, og ikke på subjektive forhold hos den aktuelle strandeieren, jfr. NOU 1988:16 s. 35. Man må derfor ta hensyn til den aktuelle sjøtomtens beliggenhet, karakter og størrelse, eksisterende bebyggelse og utnyttelsespotensialet for øvrig, og drøfte hvorvidt det er rimelig å gi strandeieren en prioritert utbyggingsrett i det aktuelle sjøområdet. RG 1952 s. 47 (Steigen) er illustrerende. Her ble en dampskipsekspeditor dømt til å rive ned en del av en kai han hadde bygget fremfor naboens eiendom. Som vurderingstema la retten til grunn:

*«Når man skal avgjøre om Hans Kristoffersens kaibygge i dette tilfelle krenker Thoralf Olsens strandrett, må man etter rettens oppfatning se hen til om eieren av br.nr.12, etter tomtens beliggenhet og forholdene på stedet, hindres eller påføres ulemper ved en naturlig utnyttelse av denne sjøtomt med utenforliggende fjøre og sjøgrunn.»*

Etter en konkret vurdering fant retten at det syntes å være en naturlig utnyttelse av sjøtomten å bygge brygge i det aktuelle området, og at det ikke kunne «tillegges noen avgjørende betydning om tomtens eier ikke nettopp i dag kan påvise et aktuelt behov for en sådan

---

<sup>106</sup> Falkanger (2006), s. 90.

utnyttelse av tomten.» Som fremhevet kan det være av «interesse å ha tomten med strandrett klar til utnyttelse når muligheter måtte by seg, og selv om han ikke selv skal utnytte tomten, kan den selges.», jfr. også rettens bemerkning i Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden), s. 1123. Dette danner etter mitt syn gode vurderingstemaer for en drøftelse av utfyllingsrettens utstrekning med hensyn til vern mot konkurrerende interesser. Selv om dommen i RG 1952 s. 47 (Steigen) er fra en lavere rettsinstans, må det «iallfall» være adgang til å vektlegge den på linje med juridisk litteratur, jfr. Nygaard (2004), s. 210. Om man kommer så mye nærmere en alminnelig regel om utfyllingsrettens yttergrenser enn dette er tvilsomt, jfr. sml. Lunde (1998), s. 747 som bemerker at «spørsmålet om i kva utstrekning utfyllingsretten kan gjerast gjeldande har ikkje noko klart svar», og må nok «også i framtida avgjerast på grunnlag av vurderingar av konkrete eigedomstilhøve og konkurrerende interesser.»

## 5.5 Utfyllingsrettens vern mot inngrep og konkurrerende interesser

### 5.5.1 Innledning

I kapittel 5.2, 5.3 og 5.4 ble det redegjort for utfyllingsrettens innhold og utstrekning. Grovt formulert kan regelen oppsummeres slik:

*Strandeieren har eksklusiv rett til å fylle opp sjøgrunnen, bygge brygge, molo, båtanlegg og sette ut andre lignende innretninger utenfor eiendomsgrensen, som hovedregel innenfor egen sektor, og så langt ut han rimeligvis kan ha interesse det, med hensyn til naturlig utnyttelse av strandeiendommen.*

Temaet for dette kapittelet er utfyllingsrettens vern mot inngrep. Det grunnleggende utgangspunktet er at strandeierens «særrette[r] hindrar at andre utnyttar sjøområdet på nokon av dei måtane som særretten omfattar.»<sup>107</sup> Hovedregelen er derfor at andre ikke kan bygge brygge, molo, sette ut ankerfester eller lignende innretninger utenfor strandeierens eiendomsgrense. Dette er strandeierens eksklusive rett, jfr. særlig Rt. 2005 s. 1477 (Florø havn), avsnitt 38 og NOU 1988:16 s. 81. Hvor langt ut denne retten strekker seg er som nevnt tvilsomt. Som antydnet ovenfor kan en retningslinje være at den gjelder så langt ut strandeieren har rimelige og naturlige interesser av å utnytte seg av den. Her må man ta i betraktning eiendommens beliggenhet, karakter og naturlige utnyttelsespotensiale, jfr. sml. den såkalte «interesselæren» og vurderingstemaet i RG 1952 s. 47 (Steigen), s. 51. Dette kan vi kalle strandeierens «utnyttings- og utviklingsområde», jfr. Austenå (1983), s. 17.

---

<sup>107</sup> NOU 1988:16, s. 32.

I dette kapittelet er spørsmålet først og fremst hvilket vern strandeierens utfyllingsrett har mot *andre* utnyttelsesmåter, dvs. tiltak som *ikke* er omfattet av strandeierens eksklusive rett. Dette kan være oppdrettsanlegg, tradisjonelle allemannsretter eller andre offentlige tiltak, som utplassering av skilt og annen merking på sjøen, jfr. eksempelvis Rt. 1989 s. 285 (Vargavågen), hvor Høyesterett gjorde en konkret interesseavveining mellom strandeierens utfyllingsrett og allmennhetens rett til fiske. Man kan også tenke seg konfliktsituasjonen der naboen eller andre legger ut sjøkabler, varmepumper eller andre lignende innretninger, som strandeieren hevder vanskeliggjør mulighetene for å anlegge brygge e.l. I kapittel 5.5.2 skal det gjøres rede for de alminnelige vilkårene for å konstatere krenkelse, før jeg drøfter enkelte praktiske konfliktsituasjoner i kapittel 5.5.3 og 5.5.4.

## 5.5.2 Alminnelige vilkår for å konstatere krenkelse

### 5.5.2.1 Vesentlighetskravet

For at man skal kunne tale om inngrep eller krenkelse av strandretten er det et grunnleggende krav at den konkurrerende bruken av sjøområdet «verkeleg hindrar eller grip inn i utøvinga av den».<sup>108</sup> Dette gjelder alle rettighetene, både de som knytter seg til positiv areal- eller ressursutnyttelse i et nærmere avgrenset område, som utfyllingsretten og retten til tareforekomster, og de mer løselig definerte «fordelene» ved å grense til sjøen.<sup>109</sup> I rettspraksis og juridisk teori er dette formulert som et krav om at utøvelsen av strandretten må være *vesentlig* forringet eller vanskeliggjort, jfr. Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden), Rt. 1983 s. 1154 (Ringaskjærskai), Rt. 1987 s. 643 (Oksval båthavn) og Myklebust (2010), s. 317 flg. En slik regel har gode grunner for seg. Strandeieren må finne seg i mindre ulemper, og kan ikke fortrenge andre på grunnlag av generell misnøye eller manglende ønske om å tilpasse seg naturlig bruk av sjøen, jfr. Falkanger (2013), s. 105, som i forbindelse med omtalen av tilflottsretten uttaler at «det må kunne påvises *konkrete ulemper* for aktuell eller påregnelig utnyttelse av strandeierens eiendom.» Jeg er på denne bakgrunn ikke enig med Baldersheim (2011), s. 300, når han med henvisning til NOU 1988:16, s. 51 hevder at «tilflottsretten må tola visse inngrep» mens utfyllingsretten er en særrett med «vanlig vern mot inngrep», jfr. særlig Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden) og Rt. 1987 s. 643 (Oksval båthavn). Den alminnelige oppfatningen er at det gjelder et generelt vesentlighetskrav for spørsmål om inngrep i *alle* strandrettene, jfr. Lunde (1998), s. 742. Innholdet i dette kravet kan riktignok variere mellom de ulike rettighetene: A kan ikke plukke tang der B har eksklusiv rett til det samme, mens C

---

<sup>108</sup> NOU 1988:16, s. 32.

<sup>109</sup> Myklebust (2010), s. 322.

må finne seg i vanskeliggjort tilkomst med båt som følge av Ds båtanlegg. Utgangspunktet er likevel klart. Den konkurrerende bruken må virkelig hindre eller *gripe inn* i den aktuelle strandretten for at det skal være tale om et ulovlig inngrep, jfr. NOU 1988:16, s. 32. Både rettspraksis og reelle hensyn taler for at inngrepet bør være av en viss styrke.

Den nærmere vurderingen av om utfyllingsretten er krenket må bero på en konkret vurdering av de påførte ulempene, det konkurrerende tiltakets karakter og i hvilken grad strandeieendommens verdi vil forringes som følge av den konkurrerende bruken, jfr. Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden). Her hadde en strandeier bygget et større kaianlegg inn foran naboieendommen, hvor naboen hadde naturlige utbyggingsinteresser. Til spørsmålet om naboens utfyllingsrett var krenket uttalte Høyesterett at det var «rettsstridig og erstatningsforpliktende av Berstad å bygge ut et kaianlegg som bevirket et *vesentlig inngrep* i den utbyggingsrett Bjørge hadde.» Strandeieren måtte således erstatte den verdiforringelsen tiltaket påførte naboieendommen. Etter tradisjonell lære må det foretas en skjønnsmessig vurdering av om tålegrensen for hva strandeieren behøver å finne seg i er oversteget,<sup>110</sup> jfr. f.eks. Rt. 1987 s. 629 (Oksval båthavn). Spørsmålet i saken var om et større bryggeanlegg krenket naboens strandretter. Dette ble besvart bekreftende. Førstvoterende pekte blant annet på at anlegget medførte «betydelige problemer» for å bruke den naturlige fortøyningsplassen og «en betydelig belastning for [naboens] bademuligheter». I forbindelse med strandrettens vern uttalte lagmannsretten:<sup>111</sup>

*«Man kan [...] ikke være enig med de ankende parter i at strandeieren generelt kan forby andres utnyttelse av den sjøgrunn og sjø som ligger utenfor området for privat eiendomsrett. Det må avgjøres mer konkret om strandretten er krenket. Har strandeieren etablert en viss bruk, står denne sterkt overfor andre som begynner å bruke området utenfor stranden. Ellers må det vurderes hvilke former for fremtidig utnyttelse som det etter forholdene på stedet er rimelig og naturlig at strandeieren ikke skal hindres i. Her er det rom for påregnelighetsbetraktninger.»*

Dersom det er spørsmål om inngrep i flere strandretter er det antatt i juridisk teori, hvor man trekker paralleller til naboetten, at man må vurdere inngrepene samlet, jfr. Rt. 1983 s. 152 (von Krogh). Her uttalte Høyesterett at «det ved opphopning av flere ulemper av alminnelig karakter, [må] være ulempene vurdert i sammenheng som veies ved fastleggingen av

---

<sup>110</sup> Myklebust (2010), s. 334 flg.

<sup>111</sup> Jfr. Rt. 1987 s. 629 (Oksval båthavn), s. 639. Høyesterett synes å bygge på lagmannsrettens redegjørelse på dette punktet.



tålegrensen.» Dette er etter mitt syn en fornuftig regel. I situasjoner der inngrepene hver for seg er moderate kan den samlede belastningen lett overstige de ulemper som måtte følge av enkeltinngrep. Det er vanskelig å se hvorfor det skulle være forskjell på strandretten og naboretten på dette punktet. Regelen innebærer at lettere inngrep i tilflottsretten, og moderate vanskeligheter med tanke på utbygging o.l., samlet sett kan medføre et vesentlig inngrep. Etter min oppfatning trenger man ikke å søke hjemmel for dette i naboretten, jfr. særlig Rt. 1987 s. 643 (Oksval båthavn), hvor Høyesterett synes å drøfte de konkrete ulempene samlet.

Hva som skal anses for et vesentlig inngrep kan som antydnet ikke besvares generelt. En rettesnor kan være at det skal mindre til for å konstatere krenkelse dersom den konkurrerende bruken vanskeliggjør eller hindrer utbyggingsmuligheter som må anses for spesielt betydningsfull eller verdifull for strandeieren. For strandeieendommer der det er brådypt ved land, og eiendomsretten opphører i strandkanten, kan det f.eks. hevdes at strandeierens utfyllingsrett bør stå sterkere enn ellers, jfr. situasjonen i Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet). På tilsvarende måte kan det argumenteres for at det skal mer til for å konstatere krenkelse dersom den aktuelle eiendommen f.eks. allerede har brygge eller naust, som tilfredsstiller «minstekrav» til naturlig eiendomsutnyttelse. Eventuelle tilbygg eller annen ekspansjon kan på denne bakgrunn hevdes å være mindre beskyttelsesverdig, i alle fall som en forsiktig retningslinje.

Oppsummert legges det til grunn at strandeierens utøvelse av utfyllingsretten må være vesentlig eller betydelig vanskeliggjort for at det skal være tale om et ulovlig inngrep. Dette beror på en konkret interesseavveining. Viktige momenter er blant annet inngrepets karakter, graden av ulemper og hvorvidt tiltaket påvirker strandeieendommens verdi. I en slik vurdering må man naturligvis også ta i betraktning eiendommens påregnelige utnyttingsmuligheter. Som påpekt av Lunde (1998), s. 747, henger dette «nært saman»: Jo mindre påregnelig det er at strandeieren har interesse av å bygge ut og utnytte det aktuelle området selv, desto mer skal til for å si at det foreligger et vesentlig inngrep, jfr. kapittel 5.5.2.2 nedenfor.

#### 5.5.2.2 Vern for fremtidig utnyttelse av sjøområdet utenfor eiendomsgrensen

I juridisk teori har det vært hevdet at strandretten omfatter «dei aktuelle utnyttingsmåtene som er med på å gi eigedommen verdi».<sup>112</sup> Dette synspunktet er inspirert av læren om omfanget av grunneierens rettigheter nedover i grunnen, hvor Robberstad argumenterte for at det er

---

<sup>112</sup> Austenå (1983), s. 16.

grunneieren som «eig framtidsvonane».<sup>113</sup> Som Lunde peker på er det tvilsomt hvorvidt det er hensiktsmessig å overføre en slik regel til å gjelde på sjøen. Generelt sett må det antas at allmennhetens interesser av å utnytte sjøen er sterkere enn interessen for å utnytte undergrunnen. Det kan derfor argumenteres for at strandeierens vern for potensielle utnyttelsesmåter i sjøen, bør ha et svakere vern enn dem han måtte ha til undergrunnen. I rettspraksis har man i tråd med dette lagt til grunn at strandeieren må ha en «aktuell eller påregnelig» interesse av å utøve den aktuelle strandretten i det aktuelle området, for at den skal være vernet, jfr. Rt. 1987 s. 629 (Oksval båthavn), Rt. 1996 s. 1457 (Tokeneskilen) og særlig Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet). I sistnevnte sak var spørsmålet om strandeierne hadde eksklusiv rett til å sette ut oppdrettsanlegg utenfor eiendomsgrensen, og om det aktuelle anlegget krenket strandeierens strandretter for øvrig. Til spørsmålet om strandretten var krenket uttalte Høyesterett:

*«Jeg vil ikke utelukke at en virksomhet av en slik art som Strømmen driver, etter omstendighetene kan medføre ulemper for de omkringliggende strandeiere som gir grunnlag for å påby anlegget flyttet. I den foreliggende sak er det imidlertid ikke påvist noen ulemper for aktuell eller påregnelig utnyttelse av ankemotpartenes eiendommer, men bare anført mer eller mindre spekulasjonsbetonte antagelser om mulige ulemper for fremtiden. Jeg kan ikke se at slike fjerntliggende og usikre fremtidsutsikter det her er tale om, kan stille seg i veien for at Strømmen utnytter de stedlige muligheter for en for øvrig lovlig og i seg selv nyttig næringsvirksomhet.»*

Kravet om «aktuell og påregnelig» bruk er også lagt til grunn i nyere juridisk teori, jfr. Myklebust (2010), s. 304. Dette er etter mitt syn en god regel. Det er strandeierens *reelle* bruksinteresser som fortjener beskyttelse. Hva er så det nærmere innholdet av påregnelighetskravet, med hensyn til utfyllingsretten? Det er lite rettspraksis om dette. Reelle hensyn får derfor en mer fremtredende rolle. På bakgrunn av Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet) kan man i alle fall legge til grunn at fjerntliggende, usikre og spekulasjonsbetonte utbyggingsplaner ikke er tilstrekkelig. Utover dette må det grunnleggende utgangspunktet være at kravet om påregnelig utnyttelse ses i sammenheng med hva som anses for normal eller forventet bruk av den aktuelle strandeiendommen.<sup>114</sup> Dette kom delvis til uttrykk i Rt. 1996 s. 1457 (Tokeneskilen), hvor strandeieren hevdet at et flytebryggeanlegg blant annet krenket egne utbyggingsmuligheter. Kravet om å få anlegget fjernet på dette grunnlaget ble

---

<sup>113</sup> Robberstad (1961), s. 32 og Lunde (1998), s. 743.

<sup>114</sup> Myklebust (2010), s. 307.

blankt avvist av Høyesterett. Førstvoterende viste til at det gjaldt «en meget liten tomt» som «etter alt å dømme ikke [kunne] bebygges» med tanke på gjeldende «regler og praksis når det gjelder bebyggelse i strandsonen».<sup>115</sup> Som det fremgår av dommen vil også offentligrettslige regler kunne spille inn og påvirke påregnelighetsvurderingen. Dette kommer vi nærmere inn på nedenfor. Med hensyn til utfyllingsretten innebærer påregnelighetskravet at strandeieren ikke kan legge «beslag» på sjøområdet utenfor eiendomsgrensen fordi han kanskje en gang i fremtiden kunne tenke seg å bygge brygge eller fylle ut sjøgrunnen. Spørsmålet er om de anførte planene fremstår som naturlige og gjennomførbare, jfr. Ulfstein (1985), s. 112 som hevder at strandeierens utbyggingsplaner må være «nærliggende». Dette må nødvendigvis bero på en konkret vurdering, hvor særlig de stedlige forholdene på strandeiendommen vil spille en viktig rolle, jfr. RG 1952 s. 47 (Steigen). Her vurderte retten utfyllingsrettens vern med utgangspunkt i spørsmålet om «tomtens beliggenhet og forholdene på stedet, hindres eller påføres ulemper ved en *naturlig utnyttelse av denne sjøtomt* med utenforliggende fjøre og sjøgrunn.» Dersom strandeieren hevder å ha planer om bygging eller lignende, må man også vurdere om de er reelle. Her kan omstendigheter som at strandeieren tidligere har innlevert byggesøknad, eller har ført samtaler med naboene om de aktuelle prosjektene, spille en viktig rolle.<sup>116</sup> Strandrettens funksjon og primære formål er å sikre strandeierens forventninger om å kunne utnytte de fordeler som følger av å grense til sjøen. Strandeieren bør derfor, etter min oppfatning, ikke ha noen fortrinnsrett, dersom det ikke kan begrunnes i rimelige eller berettigede forventninger strandretten har som formål å beskytte.

Som nevnt tidligere krever utfylling og bygging i strandsonen offentlig tillatelse. Strandeieren kan således ikke «toge fram» som han vil, uavhengig av kommunal planregulering og andre offentligrettslige lover og forskrifter, jfr. særlig plan- og bygningsloven §§ 20-1 flg. og det alminnelige byggeforbudet i § 1-8. I rettspraksis og juridisk teori er det lagt til grunn at graden av sannsynlighet for å få eventuelle utfyllings- eller byggetiltak godkjent av lokale myndigheter, kan påvirke og ha avgjørende betydning for påregnelighetsvurderingen, jfr. særlig Rt. 1996 s. 1457 (Tokeneskilen), s. 1461 og THAFE-2010-94356 (Rossmollbukta). Dommen i RG 1999 s. 619 (Britøya) er også illustrerende. Her fant retten at strandeieren ikke hadde krav på erstatning for tapte utfyllingsmuligheter, som følge av et naturfredningsvedtak. Som begrunnelse ble det vist til at det var lite sannsynlig at han ville få nødvendige offentlige godkjenninger (s. 628):

---

<sup>115</sup> Se side 1461 i dommen.

<sup>116</sup> Myklebust (2010), s. 312.

*«Det har ikke vært bebyggelse på Britøya siden krigen. Ruinen som står der ligger i 100-meter sonen, jfr. plan- og bygningsloven § 17-2. Selv om Solund kommune muligens kunne stilt seg positiv, finner lagmannsretten det overveiende sannsynlig at utbygging ville bli stoppet av Fylkesmannen. Sterke vernehensyn gjør seg gjeldende på Indrevær uavhengig av fuglefredningsreservatet. Området representerer en unik kystkultur som det er et sterkt ønske om å ivareta. Det tillates kun ny bebyggelse på områder hvor eldre bebyggelse allerede eksisterer.»*

Kravet om at det må være nærliggende, eller i alle fall ikke utenkelig, at offentlige myndigheter godkjenner strandeierens utfyllings- eller utbyggingsplaner, er også lagt til grunn i juridisk teori. Etter Myklebusts oppfatning må utgangspunktet i dag være «at eit ønskje om utfylling og utbygging (utanfor tettbygd strøk) berre kan reknast som pårekneleg i dei tilfelle kommunen gjennom planar har lagt til rette for dette, eller at det kan vere grunn til å tru at strandeigaren vil få dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet.»<sup>117</sup>

### 5.5.3 Utfyllingsrettens vern mot tradisjonelle allemannsretter

Det vanlige synspunktet har vært at strandeierens særretter i sjøen går foran allemannsretter ved kollisjon, jfr. NOU 1988:16 s. 51:

*«Tradisjonelt har ein rekna med at allemannsrettar har eit svakare vern enn særrettar, og må vika i tilfelle der den som har eigedomsrett eller annan særrett ynskjer å utnytta området på ein måte som fortrengr allmannsbrukaren.»*

Bakgrunnen for dette er at den som tar i bruk allemannsretter som retten til ferdsel, fiske og friluftsliv, som regel har anledning til å utøve dem et annet sted, jfr. sml. strandeierens eierinteresser, som er knyttet til et mer avgrenset område på sjøen.<sup>118</sup> I alminnelighet tillegges derfor hensynet til strandeieren og naturlig eiendomsutnyttelse større vekt enn hensynet til «allemannsbrukeren». Det kan likevel tenkes unntak, jfr. særlig Rt. 1989 s. 285 (Vargavågen). Tvisten stod mellom en rekke fiskerlag og en lokal båtklubb. Det sentrale spørsmålet i saken, slik det ble formulert av saksøker, var om «en grunneier på grunnlag av sin strandrett [kan] anlegge eller utvide en marina utenfor strandeiendommen han har rådighet over, slik at fiskerinæring som er drevet fra lang tid tilbake, blir gjort umulig eller blir vanskeliggjort».<sup>119</sup> Innledningsvis slo førstvoterende fast at strandeieren ikke kan bygge langs strandkanten og ut

<sup>117</sup> Myklebust (2010), s. 311.

<sup>118</sup> NOU 1988:16, s. 51.

<sup>119</sup> Rt. 1989 s. 285 (Vargavågen), s. 287.

i sjøen «uten hensyn til den skade og ulempe som måtte bli påført andre rettighetshavere og andre interesser.» Videre ble det fremhevet at utfyllingsretten «ikke ligger i den sentrale kjerne av grunneierretten» og at den gjerne har begrenset betydning for grunneieren. Høyesterett slo på denne bakgrunn fast at utfyllingsretten «i sin alminnelighet [kan sies] å være mindre beskyttelsesverdig overfor konkurrerende tiltak.» Til tross for dette ble båtklubben frikjent. I begrunnelsen het det blant annet at det ikke var tale om en bruksutøvelse «i et slikt omfang og av en slik styrke og fasthet og økonomisk betydning» som tilsa at grunneieren ikke kunne utøve sin strandrett. Det ble også pekt på at det senere års fiske hadde vært så beskjedent at det «neppe i seg selv tilfredsstiller noe rimelig krav til fasthet og stadig utøvelse».

Vurderingstemaet i Rt. 1989 s. 285 (Vargavågen), danner etter mitt syn et godt utgangspunkt når man drøfter konflikten mellom strandretten og tradisjonelle allemannsretter. Synspunktet blir da at allemannsretten må vike, med mindre den aktuelle bruksutøvelsen har en viss styrke, fasthet og/eller økonomisk betydning, som tilsier at den bør være vernet mot strandeierens interesse av å utnytte det aktuelle sjøområdet. Dette følger også av NOU 1988:16 s. 52, hvor det bemerkes at dersom «allemannsretten har vore særleg intensiv og knytt til eit visst område kan det vera at strandeigarretten må vika, til dømes for ferdselsinteresser, fiskeriinteresser eller liknande.» Det må således foretas en konkret interesseavveining, der utgangspunktet er at strandeieren fortrenger «allemannsbrukeren», med mindre det foreligger spesielle omstendigheter.

#### 5.5.4 Utfyllingsrettens vern mot andre strandretter

Det er på det rene at strandeieren må respektere andres strandretter når han setter i gang byggetiltak eller lignende på sjøen. Dette innebærer blant annet at han ikke kan fylle ut og bygge i naboens «utbyggings- og utviklingsområde», og at tiltaket ikke må vanskeliggjøre andres tilflottsrett eller bade- og fortøyningsmuligheter. Rt. 1987 s. 629 (Oksval båthavn) er illustrerende. Spørsmålet i saken var om et kaianlegg krenket naboens tilflottsrett, retten til å fortøye båter utenfor eiendommen og retten til å bade. Høyesterett la til grunn at det var snakk om «bruksmåter som har vært utøvet gjennom mange år og [at de] er av vesentlig betydning for eiendomsverdien.» Etter førstvoterendes oppfatning kunne det ikke tillegges betydning at kaianlegget var oppført før saksøkerne kjøpte naboeiendommene. I den forbindelse ble det bemerkt:

*«Jeg kan ikke se at deres rettsforgjengere ved avtale, konkludent atferd, passivitet eller på annen måte hadde tapt sine innsigelser mot plasseringen av anlegget. Innsigelsen må da i samme grad kunne gjøres gjeldende av rettsetterfølgerne.»*

Med hensyn til de anførte krenkelsene ble det lagt til grunn at kaianlegget innebar en «betydelig belastning» for naboenes bademuligheter, vanskeliggjort adkomst med båt og at aktuelle planer med hensyn til forbedrede fortøyningsmuligheter ikke kunne gjennomføres på en forsvarlig måte. Høyesterett slo dermed fast at anlegget måtte flyttes «så langt det er nødvendig for at Wagner og Sjødal [strandeierne] skal kunne nyttiggjøre seg de beføyelser som inngår i strandretten, og som etter bevisførselen er krenket.»

Et interessant spørsmål er om utfyllingsretten generelt sett må anses for å ha et svakere vern enn de øvrige strandrettene, typisk tilflottsretten, jfr. uttalelsene i Rt. 1989 s. 285 (Vargavågen), om at utfyllingsretten ikke «ligger i den sentrale kjerne av grunneierretten» og at den derfor er «mindre beskyttelsesverdig overfor konkurrerende tiltak.». Uttalelsen er så vidt jeg kan se ikke gjentatt eller vist til i senere rettspraksis. Det er heller ingenting som tyder på at utfyllingsretten *de facto* har fått et svakere vern. Snarere tvert imot, jfr. særlig Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn). Det bemerkes også at uttalelsen har vært kritisert i juridisk teori. Lunde (1998), s. 734 skriver f.eks. at «[u]tsegna til Høgsterett kan vere diskutabel». Jeg er enig med Lunde. Uttalelsen bygger på en ubegrunnet påstand om at utbyggingsrettens betydning for grunneieren er «mer begrenset». Dette er etter mitt syn galt, i alle fall som et alminnelig synspunkt. Det er mange eksempler på at utbyggingsretten kan ha stor praktisk og økonomisk betydning for strandeieren, jfr. eksempelvis situasjonen i Rt. 2011 s. 556 (Rugsundet) og Nordtveit (1990), s. 54. Betydningen av de ulike strandrettene kan variere. Der det er brådypt ved land må det f.eks. antas at adgangen til å anlegge brygge er viktigere enn ellers. På tilsvarende måte kan det argumenteres for at tilflottsretten bør stå desto sterkere dersom strandeieren er avhengig av båt for å komme seg til eiendommen. Samlet sett er jeg av den oppfatning at uttalelsen i saken fra Vargavågen var et «arbeidsuhell», og at det ikke er grunnlag for å hevde at utfyllingsretten *generelt sett* står svakere enn andre strandretter, jfr. også Baldersheim (2011), s. 300 og NOU 1988:16, s. 51.

## **6. Oppsummering**

Det nærmere innholdet av utfyllingsretten er fremdeles usikkert, og må i stor grad baseres på retningslinjer trukket opp i rettspraksis, juridisk teori og betraktninger om hva som er god eller hensiktsmessig regel. Innenfor rammene av gjeldende rett er det etter mitt syn fremdeles

rom for forskjellige løsninger og rettslige tilnærminger. Dette gjelder så vel spørsmålet om utfyllingsrettens utstrekning, innhold og vern mot konkurrerende interesser. Etter min oppfatning viser dommene i Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet) og særlig Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn) at utfyllingsretten kan være svært verdifull for strandeieren, og at den har et rimelig sterkt vern. Det er på denne bakgrunn vanskelig å se at bemerkningen Rt. 1989 s. 286 (Vargavågen), om at grunneierens utfyllingsrett i sin alminnelighet kan sies å være «mindre beskyttelsesverdig overfor konkurrerende tiltak», er uttrykk for gjeldende rett. Som det er blitt gjort rede for er det flere rettsavgjørelser som tyder på at utfyllingsretten kan ha stor gjennomslagskraft, så lenge strandeierens interesse av å utnytte seg av den kan begrunnes i en naturlig eller påregnelig utnyttelse av strandeiendommen, jfr. Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden) og RG. 1952 s. 47 (Steigen). Grovt formulert kan rettsregelen oppsummeres slik:

*Strandeieren har eksklusiv rett til å fylle opp sjøgrunnen, bygge brygge, molo, båtanlegg og sette ut andre lignende innretninger utenfor eiendomsgrensen, som hovedregel innenfor egen sektor, og så langt ut han rimeligvis kan ha interesse det, med hensyn til naturlig utnyttelse av strandeiendommen.*

I konflikt med konkurrerende interesser, som ikke er omfattet av strandeierens eksklusive utfyllingsrett, blir spørsmålet om bruken hindrer eller vanskeliggjør aktuell eller påregnelig utnyttelse av den aktuelle strandeiendommen, jfr. særlig Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet). I tråd med tradisjonell lære må det kreves at utnyttelsen faktisk blir hindret eller *vesentlig* vanskeliggjort. Dette beror på en konkret vurdering av de konkrete ulempene, eiendommens naturlige utnyttelsespotensiale, hvor viktig det er for strandeieren å bygge eller fylle ut i det aktuelle området og utsiktene med hensyn til offentlige byggetillatelser. Strandeieren må også respektere andre interesser på sjøen, jfr. Rt. 1989 s. 1577 (Vargavågen) hvor det bemerkes at strandeieren ikke kan «bygge langs strandkanten og ut i sjøen» uten å ta «hensyn til den skade og ulempe som måtte bli påført andre rettighetshavere og andre interesser.» Hvorvidt tradisjonelle allemannsretter som retten til ferdsel, fiske og friluftsliv er krenket må avgjøres på grunnlag av en konkret vurdering. Som et alminnelig synspunkt kan det hevdes at strandeieren stiller sterkest, med mindre «allemannsbruken» har en viss styrke, fasthet og/eller økonomisk betydning, jfr. NOU 1988:16, s. 51 og Rt. 1989 s. 1577 (Vargavågen). I så fall er det ikke utenkelig at strandeieren må vike.

## Litteratur- og kilderegister

### Litteratur

- Aschehoug (1870) Torkel H. Aschehoug, Om eiendomsret til Havgrund, Ugeblad for lovkyndighed, statistik og statsøkonomi, nr. 40, 1870 s. 385-392.
- Brandt (1870) Fredrik Brandt, Grundstykker af Forelæsninger over norske Retshistorie, Ugeblad for lovkyndighed, statistik og statsøkonomi, 1870 s. 329-336.
- Austenå (1983) Torgeir Austenå, Egedomsrett til og disposisjonsrett over land og vatn i strandsona, Lov og Rett, 1983 s. 3-18.
- Brækhus & Hærem (1964) Sjur Brækhus og Axel Hærem, Norsk tingsret, Oslo 1964
- Baldersheim (2009) Erlend Baldersheim, Reglar om fast egedom, Bergen 2009
- Baldersheim (2011) Erlend Baldersheim, Høgsterett og egedomsrett på djupt vatn, Jussens Venner, 2011 s. 287-308.
- Baldersheim (2012) Erlend Baldersheim, Til spørsmålet om egedomsrettens overgang, Tidsskrift for rettsvitenskap, nr. 1 2012 s. 137 flg.
- Bengtsson (2009) Bertil Bengtsson, Om strandägarens rätt, inntatt i Äganderätten, Uppsala 2009.
- Falkanger (1987) Thor Falkanger, Tingsrettslige arbeider, Oslo 1987.
- Falkanger (2006) Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett, Oslo 2006.
- Falkanger (2013) Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett, Oslo 2013.
- Gjelsvik (1926) Nikolaus Gjelsvik, Norsk tingsret, 2. utgave, Oslo 1926.
- Lilleholt (2000) Kåre Lilleholt, Eigaren og dei andre – nytt i norsk rett om egedomsretten til fast eiendom, Gjesteforelesning ved Juridiska institutionen, Stockholms universitet, 18. februar 2000.
- Lilleholt (2009) Kåre Lilleholt i Knophs oversikt over Norges rett, Oslo 2009.
- Lunde (1988) Tore Lunde, Strandhogg i strandretten – særleg om utfyllingsretten til strandeigaren, i Stat, politikk og folkestyre, Festskrift til Per Stavang, Bergen 1988 s. 731-747.



Myklebust (2010)	Ingunn Elise Myklebust, Strandrett og offentlig styring av arealbruk i sjø, Bergen 2010.
Neergaard (1984)	Erik Neergaard, Eiendomsrett i sjø, særlig i relasjon til akvakulturnæringen, Kart og Plan, nr. 4, 1984 s. 317-324.
Nordtveit (1990)	Ernst Nordtveit, Grenser for fast eigedom, Jussens Venner, 1990 s. 23-71.
Nygard (1974)	Mons Sandnes Nygard, Ting og rettar, Bergen 1974.
Nygaard (2004)	Nils Nygaard, Rettsgrunnlag og standpunkt, Bergen 2004.
Reiten (1987)	Magne Reiten, Arealkonflikter i akvakulturnæringa, Kart og Plan 1987, s. 589.
Reusch (2006)	Marianne Reusch, Nytt i privatretten, nr. 1/2006, s.
Reusch (2011)	Marianne Reusch, Nytt i privatretten, nr. 2/2011, s. 16-17.
Robberstad (1952)	Knut Robberstad, Samfund og lov i Vest-Noreg i gamal tid, del av serien Skrift (Vestlandske bondestema), bind 37, 1952.
Rygg (1981)	Ola Rygg, Kart og plan, 1981 s. 337-346.
Sunde (2006)	Jørn Øyrehagen Sunde, Fiskerettar i saltvatn og lex non scriptum i norsk rett og rettshistorie, Tidsskrift for rettsvitenskap, nr.2-3, 2006 s. 341-412.
Ulfstein (1985)	Geir Ulfstein, Vedlegg 2 til Akvakultur og bruken av havet, NOU 1985:22, s. 112-140.

## **Rettspraksis**

### *Høyesterettspraksis*

Rt. 1856 s. 682 (Skiptskaptein Boeck)

Rt. 1888 s. 727

Rt. 1889 s. 33

Rt. 1896 s. 500 (Brunlanæs)

Rt. 1918 s. 401 (Hjemfallsrett)

Rt. 1923 s. 48

Rt. 1924 s. 1039 (Stenkjær Eggebogen)

Rt. 1959 s. 1128 (Gundersen)

Rt. 1961 s. 1114 (Nøsteboden)

Rt. 1964 s. 261 (Sjøgaten)

Rt. 1969 s. 613 (Harstad havn)

Rt. 1979 s. 1099 (Svanevågen)

Rt. 1983 s. 152 (von Krogh)

Rt. 1983 s. 1154 (Ringaskjærskaien)

Rt. 1987 s. 629 (Oksval båthavn)

Rt. 1989 s. 902 (Nordstranda)

Rt. 1989 s. 1577 (Vargavågen)

Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet)

Rt. 1996 s. 1457 (Tokeneskilen)

Rt. 2005 s. 1577 (Florø havn)

Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet)

#### *Underrettspraksis*

RG 1952 s. 47 (Steigen)

RG 1969 s. 55 (Kårøysundet)

Gulating lagmannsrett (ankesak 2/1975: Salomonsen – Nilsen m.fl.)

RG 1989 s. 1008 (Mjøsa)

RG 1999 s. 619 (Gulating lagmannsrett)

THAFE-2010-94356 (Rossmøllbukta)

#### **Lovforarbeider**

NOU 1988:16                      Eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser

NOU 1999:1                      Lov om eiendomsregistrering

Ot.prp.nr.70 (2004-2005)      Om lov om eiendomsregistrering

#### **Lover**

##### *Norske lover*

Gulatingloven (ca. år 1100-1200)      Oversatt av Knut Robberstad, Oslo 1937.

Fjellova	Lov 6. juni 1975 nr. 31.
Plan- og bygningsloven	Lov 27. juni 2008 nr. 1.
Havne- og farvannsloven	Lov 17. april 2009 nr. 19.
Friluftsløven	Lov 28. juni 1957 nr. 16.
Grannelova	Lov 16. juni 1961 nr. 15.
<i>Svenske lover</i>	
Lag (1950:595)	Om gräns mot allmänt vattenområde, 1. desember 1950
Lag (1970:994)	Jordabalken, 17. desember 1970